



SZANOWNI PAŃSTWO!

Przekazujemy Państwu kolejny dziesiąty już informator zapowiadający zbliżające się obrady dorocznego Walnego Zgromadzenia, które od czasu wprowadzenia nowych przepisów, tj. od roku 2011 jest najwyższym organem Spółdzielni. Jego kompetencje zawarte są w Statucie Spółdzielni. Należy do nich przede wszystkim ocena działalności Spółdzielni i jej organów, tj. Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni za miniony rok.

Walne Zgromadzenie planowane do odbycia w miesiącu czerwcu b.r. odniesie się do sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok, dokona podziału nadwyżki bilansowej, a także - w związku z upływem kadencji wybierze członków Rady Nadzorczej na nową kadencję oraz delegatów na zjazd przedkongresowy, zaś w części osiedlowej obrad - członków Rad Osiedli. Wystąpimy również o wyrażenie przez ten organ zgody na zbycie wolnych lokali mieszkalnych oraz na oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w związku z planowanym zaciągnięciem kredytu na termomodernizację budynków w os. Łąkowa.

W warunkach naszej Spółdzielni Walne Zgromadzenie odbywać się będzie w częściach ustalonych przez Radę Nadzorczą, odpowiadających terytorialnie podziałowi na osiedla, z przyłączeniem do osiedla Łąkowa nielicznie biorącej udział w zebraniach grupy członków oczekujących i członków zamieszkałych w budynku Rowerowa 13, Walne Zgromadzenie w częściach odbędzie się w dniach: 6,7,9,13,15 czerwca. Do udziału w nim uprawnieni są członkowie Spółdzielni, którzy w odpowiednim czasie w swoich skrynkach pocztowych znajdą zawiadomienie z datą, porządkiem i miejscem obrad tej części Walnego, w której mają prawo uczestniczyć.

Członkowie oczekujący oraz członkowie - osoby prawne zawiadomienie otrzymają drogą pocztową.

Informator dostarczony zostanie do skrzynek

pocztowych wszystkich mieszkańców, niezależnie od statusu, na mocy którego zajmują mieszkania. Zawarte zostały w nim : Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, harmonogram zebrań, sprawozdanie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, bilans Spółdzielni za 2015 rok, rachunek zysków i strat oraz opinia Biegłego Rewidenta nt. sprawozdania finansowego.

Swoj stosunek do tych dokumentów i zagadnień Walne Zgromadzenie wyrazi w uchwałach przewidzianych do podjęcia w porządku obrad. Projekty tych uchwał wraz z załącznikami wyłożone zostały w siedzibach Administracji Osiedli i w biurze Zarządu Spółdzielni i są do wglądu członków Spółdzielni co najmniej przez 21 dni licząc od terminu zebrania pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Realizując wnioski zgłaszane podczas obrad w latach poprzednich, po raz kolejny zamieszczamy w formie wkładek do informatora sprawozdania Kierowników poszczególnych Administracji Osiedli.

Cała, tak szeroko zakrojona akcja informacyjna ma służyć przybliżeniu problematyki działalności Spółdzielni i umożliwić członkom merytoryczne przygotowanie się do aktywnego udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.

Podsumowując i oceniając miniony rok można stwierdzić, że zrealizowane zadania remontowo – konserwacyjne były kolejnym etapem w poprawianiu sprawności technicznej budynków i bezpieczeństwa zamieszkiwania w nich naszych członków i mieszkańców a także estetyki otoczenia. Roczne plany remontów i konserwacji zaproponowane w efekcie corocznych przeglądów przez Administrację i Rady Osiedli, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą zostały wykonane.

Ich realizację w 2015 roku organy te oceniły pozytywnie.

Z powodzeniem zrealizowaliśmy i rozliczyliśmy dwa projekty unijne, tj. projekt p.n. „Renowacja osiedla Bronowice III – Maki” i projekt p.n. „Modernizacja osiedla im.L. Kruczkowskiego”. Mieszkańcy osiedli

– beneficjentów zyskali wysokiej jakości urządzenia i obiekty sfinansowane w znacznej części środkami unijnymi. Obszerniej piszemy o tym w specjalnym tekście, w dalszej części informatora.

Na dobrą sytuację finansową Spółdzielni wskazują uzyskane w 2015 roku wyniki ekonomiczne. Potwierdził to w swojej ocenie badający sprawozdanie finansowe Biegły Rewident. Z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia wypracowała w 2015 roku zysk netto w kwocie 1 603 956,03 zł. Propozycje Zarządu co do sposobu jego podziału, pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą przedstawione zostały w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia.

W bieżącym roku dokonamy wyboru Rady Nadzorczej i Rad osiedli na nową 3 – letnią kadencję. Zasady wyboru tych organów zostały zawarte w Statucie Spółdzielni i stosownych regulaminach.

Ustępującym Członkom dotychczas działających organów, Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowania za dobrą i konstruktywną współpracę, za zaangażowanie w sprawy Spółdzielni, za poświęcony czas, za pomoc i współudział w rozwiązywaniu wielu problemów.

Zarząd Spółdzielni jako organ odpowiedzialny na co dzień za stan zasobów Spółdzielni, jej finansową kondycję i gospodarkę środkami członków i miesz-

kańców, starał się wykonywać swoje obowiązki najlepiej jak potrafił.

W naszym odczuciu z roli gospodarza i zarządcy wywiązujemy się właściwie, znamy nasze zasoby i problemy, mamy wiedzę na temat potrzeb i zadań do wykonania.

Wielu naszych mieszkańców przekazując swoje uwagi utwierdza nas w przekonaniu, że pracujemy dobrze. Zdarzają się też słowa krytyki, które przyjmujemy ze szczególną uwagą i odpowiedzialnością. Staramy się zgłaszane niedociągnięcia eliminować z naszej pracy.

Dziękujemy członkom i mieszkańcom, którzy wykazują troskę o wspólne mienie, zgłaszając różnorodne uwagi i propozycje, które przyczyniają się do podejmowania właściwych decyzji służących pomyślnemu rozwojowi Spółdzielni.

Zapraszamy członków Spółdzielni do licznego, czynnego udziału w obradach Walnego Zgromadzenia Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”.

*Z poważaniem
Zarząd PSM „Kolejarz”
Ryszard Petkowicz
Witold Pawłowski
Marianna Markiewicz*

HARMONOGRAM ZEBRAŃ WALNEGO ZGROMADZENIA W CZĘŚCIACH, czerwiec 2016r.

06.06.2016 r. o godz. 16 30	– część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Łąkowa i bud. Rowerowa 13 oraz członków oczekujących	Szkoła Podstawowa Nr 30 ul. Nałkowskich 110
07.06.2016 r. o godz. 16 30	– część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Pogodna	Gimnazjum Nr 14 ul. Pogodna 19
09.06.2016 r. o godz. 16 30	– część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Bronowice III - Maki	Dzielnicy Dom Kultury ul. Olchowa 8
13.06.2016 r. o godz. 16 30	– część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu im. L. Kruczkowskiego	Szkoła Podstawowa Nr 40 ul. Róży Wiatrów 9
15.06.2016 r. o godz. 16 30	– część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Kalinowszczyzna	Gimnazjum nr 2 ul. Lwowska 11

REGULAMIN

OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE

§ 1

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni działa na podstawie art. 8³ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. Nr. 4 z 2001 r. z późn. zmianami.) ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. Nr 5 i Nr 133 z 1995 r. z późn. zmianami), Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
3. Ponieważ liczba członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” przekroczyła 500, Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.

§ 2

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia powinien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienia do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W razie wskazania tego prawa, przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd.
4. Każdy członek ma wyłącznie jeden głos.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Członek nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 3

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 m-cy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a. Rady Nadzorczej,

- b. przynajmniej 1/10 ogółu członków wyrażone na piśmie z imienną listą członków, ich adresami i podpisami.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z żądaniem co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Zebrania.

§ 4

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub delegatów na wojewódzkie zebranie wyborcze do Krajowej Rady Spółdzielczej, Rada Nadzorcza najpóźniej do 30 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłasza Zarządowi Spółdzielni kandydatów na delegatów.

5. Zawiadomienia dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez włożenie do skrzynek pocztowych przypisanych do poszczególnych lokali przez komisje powołane przez Zarząd Spółdzielni lub w uzasadnionych przypadkach listem poleconym.

§ 5

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków podpisanych pod projektem z podaniem następujących danych: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego, własnoręczny, czytelny podpis.
3. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
8. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Warunek, o którym mowa w ust.8 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
10. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
11. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - a. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie

- c. 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
- d. 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

12. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
13. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby oddanych głosów.
14. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
15. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
16. Wnioski dotyczące lokalnych problemów tylko jednego osiedla mogą być zgłaszane i przegłosowywane zwykłą większością głosów wyłącznie na właściwej części Walnego Zgromadzenia.

§ 6

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest spośród członków odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków osób prawnych uprawnione do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyboru Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu części Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
6. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może przełożyć ich rozpatrzenia do następnego posiedzenia, a także odroczyć swoich obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
7. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

8. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi to do: zastępcy przewodniczącego należy czasowo wyręcznie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami, sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad.
9. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, w składzie minimum 3 osoby

Do zadań komisji należy:

- a. sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
 - b. sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c. dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
- 2) Komisję Wnioskową w składzie minimum 3 osoby.

Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i skierowanie ich do realizacji przez poszczególne organy Spółdzielni.
 - 3) Komisja Wyborcza w składzie minimum 3 osoby
- Do zadań Komisji Wyborczej należy:

- a) zapoznanie zebranych z listami kandydatów sporządzonymi przez Zarząd na podstawie zgłoszeń oraz z listami osób zgłaszanych, ale pominiętych na liście kandydatów z powodu niespełnienia przez te osoby wymogów określonych w Statucie Spółdzielni.
 - b) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich przewodniczącemu obrad
 - c) przygotowanie kart do głosowania
 - d) rozdanie członkom kart do głosowania
 - e) przeprowadzenie głosowania i przekazanie kart do Komisji Mandatowo- Skrutacyjnej
10. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
 11. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują członkowie Komisji.
 12. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
 13. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 7

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania, a następnie dyskutantom wg kolejności zgłoszeń. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
6. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
7. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
9. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
10. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.

Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

 - a. sposobu głosowania,
 - b. głosowania bez dyskusji,
 - c. zakończenia dyskusji,
 - d. zamknięcia listy mówców,
 - e. zarządzenia przerwy,
 - f. innych spraw formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań.
11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
12. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 8

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałami przewodniczący informuje zebranych o poprawkach do projektu uchwał przez członków Spółdzielni. Poprawki poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 9

1. Głosowanie jest jawne.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się przy pomocy mandatów wydawanych członkom przy podpisywaniu listy obecności.
3. Głosowanie jawne odbywa się oddzielnie w sprawie każdej uchwały przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia : „Kto jest za uchwałą”, a następnie: „Kto jest przeciwko uchwale”.
4. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Rad Osiedli i odwołania członków Zarządu wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
5. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 10

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

6. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium złożone z prezydów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie protokółów tych zebrań, potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera ze swego grona przewodniczącego.
7. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu.
9. Protokół z obrad kolegium i podjęte uchwały podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
12. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, w tym o wynikach wyborów, Zarząd poinformuje wszystkich członków Spółdzielni w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 11

1. Rada Nadzorcza liczy 21 członków.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jako pełnomocnicy osób prawnych o ile zostali zgłoszeni w trybie określonym w Statucie.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania przez Spółdzielnię stosunku pracy z członkiem Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie określonym w Statucie przewidziany był punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
7. Prawo zgłaszania kandydatów na członków Rady

- Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni oraz jej organom.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie i musi być poparte przez co najmniej 10 członków podpisanych pod zgłoszeniem.
 9. Lista z podpisami osób popierających kandydata winna zawierać: nazwisko i imię, adres zamieszkania, nr dowodu osobistego oraz czytelny własnoręczny podpis. Dane osobowe kandydata oraz osób popierających kandydaturę będą sprawdzane co do zgodności z dokumentami członkowskimi znajdującymi się w siedzibie Spółdzielni.
 10. Kandydat powinien najpóźniej na 5 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia stawić się osobiście w siedzibie Spółdzielni i złożyć pisemne oświadczenie zawierające zgodę na kandydowanie.
 11. Kandydat powinien ponadto złożyć oświadczenie na temat przestrzegania zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej, a także oświadczenie, że nie jest pracownikiem Spółdzielni i nie pozostaje w sporze sądowym ze Spółdzielnią, nie zalega z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, nie był prawomocnie skazany za przestępstwo umyślne przeciwko mieniu, dokumentom lub przestępstwo karno – skarbowe oraz o dotychczasowej pracy w Radzie Nadzorczej z podaniem okresów członkostwa w Radzie.
 12. W przypadku nie spełnienia warunków, o których mowa w ust. 8 i 9 zgłoszenie uważa się za nieskuteczne. Danych osoby nie umieszcza się na liście kandydatów.
 13. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie. Lista ta jest poddawana pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
 14. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej powinni zaprezentować się członkom Spółdzielni na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia i przed głosowaniem dokonać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych zawartych w ust. 11. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
 15. Kandydaci do Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić w skład Komisji Wyborczej i Mandatowo - Skrutacyjnej.

§ 12

1. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów z podziałem na osiedla w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
2. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.

3. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) karta wyborcza zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
4. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
5. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów licząc łącznie wyniki głosowań na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia. Liczba wybranych członków Rady Nadzorczej musi być zgodna z podziałem mandatów ustalonym przez Radę Nadzorczą. Skład wybranych członków Rady Nadzorczej zawiera uchwała podpisana przez przewodniczących i sekretarzy wszystkich części Walnego Zgromadzenia.
6. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
7. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów, do Rady Nadzorczej wchodzi ten, który uzyskał największą liczbę głosów podczas głosowania w tej części Walnego Zgromadzenia, w której dany kandydat zamieszkuje, w ramach podziału mandatów.

§ 13

Wybory delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest Zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości odbywają się jawnie. Kandydatury ustalone przez Radę Nadzorczą poddawane są pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 14

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 15

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 16

Sprawy nieuregulowane w niniejszym regulaminie rozstrzygają poszczególne części Walnego Zgromadzenia. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 17

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 26.06.2010 r. (Uchwała Nr 12 Zebrania Przedstawicieli Członków).

SPRAWOZDANIE

RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU

W bieżącym roku mija 3-letnia kadencja Rady Nadzorczej wybranej w 2013 roku, po raz pierwszy przez obradujące w częściach Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Struktura organizacyjna oraz imienny wykaz członków ustępującej Rady przedstawia załącznik do niniejszego sprawozdania.

Ocenie Walnego Zgromadzenia podlega działalność Rady Nadzorczej w 2015 roku, jednak w końcowej części sprawozdania zawarte zostało krótkie, skondensowane podsumowanie całej trzyletniej kadencji.

Kompetencje i zadania stojące przed Radą Nadzorczą wynikają z przepisów ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także z wewnętrznych aktów normatywnych, takich, jak Statut Spółdzielni i regulaminy.

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki w trakcie posiedzeń plenarnych odbywanych z reguły – z wyjątkiem wakacji letnich – jeden raz w miesiącu, posiedzeń Prezydium Rady oraz roboczych spotkań komisji problemowych, a także poprzez uczestnictwo członków Rady w pracach różnego rodzaju komisji i zespołów kontrolnych, w wizjach lokalnych, przetargach, i.t.p.

W 2015 roku odbyło się 9 posiedzeń plenarnych Rady i 3 posiedzenia Prezydium. Problemowe Komisje Rady odbyły łącznie 15 spotkań, których efektem były sporządzone merytoryczne opinie i uzasadnienia będące podstawą dla podjęcia decyzji i uchwał na plenarnych posiedzeniach Rady.

Rada Nadzorcza jako stałą zasadę stosowała zwyczaj zapraszania na swoje posiedzenia Przewodniczących Rad Osiedli nie będących członkami Rady. Dotyczyło to w mijającej kadencji Przewodniczących Rad Osiedli Kalinowszczyzna, im.L.Kruczkowskiego i Łąkowa. Udział Przewodniczących Rad Osiedli w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej miał istotne znaczenie dla właściwego przepływu informacji pomiędzy tymi organami, umożliwiał zaprezentowanie opinii organów osiedlowych w sprawach, które były przedmiotem zainteresowania Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza z uwagą wsłuchiwała się w głosy Przewodniczących Rad Osiedli, co służyło podejmowaniu decyzji optymalnych, uwzględniających różne aspekty rozpatrywanych problemów.

Zgodnie z kompetencjami przewidzianymi w przepisach prawa Rada Nadzorcza podjęła w 2015 roku - 40 uchwał, które zawierały niezbędne regulacje istotnych dziedzin działalności Spółdzielni i dotyczyły następujących zagadnień :

- zatwierdzono założenia do planu gospodarczego, a następnie plan gospodarczy Spółdzielni oraz plany na poszczególne nieruchomości

- ustalono stawki opłat czynszowych
- zatwierdzono strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2016 rok oraz zmiany dot. struktury organizacyjnej i liczby etatów w osiedlach Bronowice III - Maki i im.L. Kruczkowskiego
- przeprowadzono analizę wykonania zadań gospodarczych Spółdzielni i przyjęto sprawozdania z półrocznej i rocznej działalności gospodarczej Spółdzielni
- dokonano podziału na części Walnego Zgromadzenia i ustalono zasady zaliczania członków do poszczególnych jego części
- zatwierdzono rzeczowe plany remontów zasobów oraz na wniosek Rad Osiedli : Kalinowszczyzna, im. L.Kruczkowskiego i Łąkowa dokonano korekt w planach tych osiedli
- wprowadzono zmiany w Regulaminach : porządku domowego i współżycia mieszkańców oraz rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za użytkowanie lokali
- zatwierdzono Regulamin określający zasady wyboru najemców i ustalania opłat za najem lokali mieszkalnych
- dokonano wyboru Biegłego Rewidenta

Na przestrzeni całego roku, Rada Nadzorcza szczególną uwagę zwracała na sprawy gospodarczo - finansowe Spółdzielni. Dwukrotnie w ciągu roku dokonana została całościowa analiza działalności gospodarczej, tj. za I półrocze i za cały rok. Faktyczne wykonanie zadań odnoszono do wskaźników ustalanych w przyjętych planach. Ta konfrontacja prowadziła do wniosku, że założenia planowe są respektowane. Rada Nadzorcza uznała za uzasadnione nieznaczne przekroczenie planu kosztów generowanych bezpośrednio w nieruchomościach. Dotyczyły one bowiem przede wszystkim ważnych z punktu widzenia bezpieczeństwa mieszkańców dużych wydatków na usługi obce, takie jak : sprawdzanie i konserwacja instalacji gazowej i przewodów kominowych, zabiegi pielęgnacyjne drzewostanu, dozór techniczny i usługi sanitarne.

Rada Nadzorcza każdorazowo w uchwalanych wnioskach zalecała przestrzeganie dyscypliny finansowej, oszczędne gospodarowanie finansami Spółdzielni, a także konsekwentne, skuteczne egzekwowanie należności czynszowych, co jest warunkiem koniecznym dla zachowania płynności finansowej.

Windykacja należności jest wyjątkowo trudnym procesem prowadzonym na różnych szczeblach począwszy od służb Spółdzielni, które wielokrotnie monitorują i przypominają o obowiązku terminowego uiszczania należności, przeprowadzają rozmowy z dłużnikami, podpisują ugody. Po bezskutecznym wyczerpaniu drogi wewnątrzspółdzielczej, sprawy kiero-

wane są do Sądu, a po zasądzeniu należności egzekucję prowadzą komornicy i specjalistyczne firmy windykacyjne.

W sytuacji gdy uporczywym dłużnikiem jest właściciel lokalu mieszkalnego, istnieje możliwość zlicytowania tego mieszkania przez komornika. W sytuacji, gdy istnieje znaczne zadłużenie z tytułu najmu lokalu użytkowego, windykacja jest o tyle trudniejsza, że Spółdzielnia nie posiada pełnej wiedzy nt. majątku dłużnika, z którego mogłaby zaspokoić swoje roszczenia.

W wyjątkowych przypadkach zasadne staje się odstąpienie od egzekwowania zasądzonych należności, gdyż uporczywe domaganie się od komorników egzekucji, generuje dalsze koszty w postaci wpłacanych im zaliczek, bez gwarancji wyegzekwowania jakichkolwiek kwot.

W 2015 roku Rada Nadzorcza zmuszona była podjąć 5 uchwał o uznaniu za nieściągalne należności wieloletnich dłużników, w stosunku do których wyczerpano wszystkie możliwe sposoby windykacji. Postępowanie wobec tych osób zostanie wznowione natychmiast po uzyskaniu wiedzy nt. możliwości zaspokojenia roszczeń. Rada Nadzorcza będzie okresowo domagać się od Zarządu Spółdzielni informacji w tych sprawach.

Należy zaznaczyć, że w działaniach windykacyjnych, a w szczególności w rozmowach z dłużnikami aktywny udział brali członkowie Rad Osiedli, za co Rada Nadzorcza wyraża podziękowania.

Zainteresowanie Rady Nadzorczej towarzyszyło sprawom związanym z eksploatacją i gospodarką remontowo - konserwacyjną zasobów. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zatwierdzającą rzeczowe plany remontów zasobów na 2015 rok, a następnie na wniosek Rad Osiedli Kalinowszczyzna, im.L.Kruczkowskiego, i Łąkowa dokonała w stosownej uchwale korekty planów, uwzględniając zadania uznane przez Rady Osiedli za ważne i pilne do wykonania. Fakt, iż większość członków Rady Nadzorczej legitymuje się równocześnie członkostwem w Radach Osiedli pozwalał całej Radzie Nadzorczej być blisko spraw osiedlowych, współuczestniczyć w tworzeniu osiedlowych planów remontów i konserwacji, a następnie na codzień monitorować i oceniać ich realizację.

Rada Nadzorcza z zadowoleniem stwierdza, że służby Spółdzielni wykazują należyłą troskę o stan techniczny zasobów. Efekty wykonanych prac to dobry stan techniczny zasobów i osiedlowej infrastruktury, a także właściwy wygląd estetyczny budynków i zadbała, właściwie pielęgnowana i stale wzbogacana zielenią.

Do niewątpliwiej poprawy stanu technicznego infrastruktury osiedlowej, wzbogacenia naszych budynków i terenów osiedlowych o nowoczesne urządzenia, takie jak: dźwigi osobowe, hydrofornie, monitoring czy ciekawe urządzenia na placach zabaw przyczynił się fakt pozyskania przez Spółdzielnię środków unijnych na projekty dotyczące dwu osiedli tj. na projekt p.n. „Renowacja osiedla Bronowice III - Maki” i na projekt p.n.

„Modernizacja przestrzeni osiedla im. L.Kruczkowskiego”.

Rada Nadzorcza z uwagą i zainteresowaniem śledziła realizację obydwu projektów, zakończonych i rozliczonych w minionym roku, konstatuując z zadowoleniem, że przyczyniły się one do poprawy komfortu i bezpieczeństwa zamieszkiwania, a także warunków spędzania wolnego czasu w naszych osiedlach.

Zadania stojące przed Spółdzielnią, jako instytucją zarządzającą zasobami wielkością zbliżonymi do średniej kategorii miasta powiatowego realizuje Zarząd Spółdzielni wraz z kadrą etatową. Rada Nadzorcza corocznie analizuje zatrudnienie w Spółdzielni w kontekście stojących przed nią zadań. Po uzyskaniu opinii poszczególnych Rad Osiedli odnoszących się do zatrudnienia w Administracjach, a także opinii Komisji Samorządowo - Organizacyjnej dotyczącej biura Zarządu i Spółdzielni jako całości, Rada Nadzorcza zatwierdziła strukturę organizacyjną wraz z liczbą etatów na 2016 rok. Istotną zmianą w strukturach Administracji Osiedli będących beneficjentami środków unijnych jest utworzenie w tych Administracjach stanowisk „konserwator obiektów unijnych”, co ma zapewnić właściwą troskę i dbałość o obiekty i urządzenia wykonane z dotacji unijnej i jest realizacją wymogu zawartego w Studium Wykonalności tych projektów.

Mając na względzie wnioski zgłaszane podczas obrad Walnego Zgromadzenia w poszczególnych osiedlach oraz wniosek Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza wprowadziła zmianę w „Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców” dopuszczającą możliwość przejęcia obowiązku sprzątnięcia klatek schodowych przez firmę sprzątającą, jeżeli taki wniosek poprze ponad połowa uprawnionych mieszkańców budynku. Odpowiednia zmiana wprowadzona została również w Regulaminie rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali.

Odpowiadając na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na czasowe sfinansowanie adaptacji lokalu użytkowego na lokal mieszkalny w budynku Rowerowa 13 ze środków funduszu zasobowego. Po wykonaniu robót adaptacyjnych lokal zostanie - po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia - zbyty w drodze przetargu. Z myślą o lokalach mieszkalnych wolnych, potencjalnie mogących stanowić przedmiot wynajmu Rada Nadzorcza zatwierdziła „Regulamin określający zasady wyboru najemców i ustalania opłat za najem lokali mieszkalnych w PSM „Kolejarz”.

W sprawach członkowskich podjęto w sumie 16 uchwał, z tego 14 w sprawie wykreślenia z rejestru członków osób, które utraciły prawo do lokalu i nie złożyły pisemnej rezygnacji z członkostwa. Wcześniej podjęte uchwały o wykluczeniu z grona członków, w związku z całkowitą splątą zadłużenia w stosunku do 2 osób zostały uchylone, w efekcie czego członkostwo tych osób w spółdzielni zostało przywrócone.

W minionym roku do Rady Nadzorczej wpłynęło łącznie 21 pism, z czego adresatem 5 pism był Zarząd

Spółdzielni, zaś Rada otrzymała je do wiadomości.

Pisma adresowane do Rady dotyczyły :

- rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania - 3 pisma
- zbierania podpisów od mieszkańców na zaciągnięcie kredytu na docieplenie ściany elewacyjnej budynku Pogodna 34 i braku zgody mieszkańców tego bud. na zaciągnięcie kredytu - 2 pisma
- wymiany stolarki okiennej i wypłaty ekwiwalentu za wymienioną stolarkę - 2 pisma
- zaległości czynszowych i nie kierowania spraw do Sądu i egzekucji komorniczej - 2 pisma
- nadbudowy kondygnacji w bud. Krzemieniecka 7 - 1 pismo
- hałasu z tunelu windy - 1 pismo
- wizytacji os. Pogodna - 2 pisma
- uchylecia uchwał o wykluczeniu - 3 pisma

Przed udzieleniem odpowiedzi sprawy poruszane przez autorów pism były kierowane do zbadania i opiniowania przez komisje problemowe Rady. Treść odpowiedzi ustalana była na plenarnych posiedzeniach Rady.

W ramach tzw. przyjęć interesantów Przewodniczący Rady odbył rozmowę z dwoma osobami, jedną w sprawie rozliczenia ciepła i jedną w sprawie zadłużeń czynszowych. Udzielone zostały stosowne wyjaśnienia i informacje. Przychylając się do prośby mieszkańca os. „Pogodna” nie będącego członkiem Spółdzielni Przewodniczący Rady wraz z członkami Zarządu i Kierownictwem Administracji Osiedla wziął udział w spotkaniu na terenie osiedla, gdzie wnioskodawca spotkania miał możliwość zadawania pytań i zgłaszania uwag, czego domagał się w swoim piśmie. Podczas spotkania udzielono odpowiedzi i wyjaśnień, które dotyczyły spraw związanych z gospodarką remontową w osiedlu.

Na prośbę członka Spółdzielni - mieszkańca os. im. L.Kruczkowskiego odbyło się spotkanie W/w osoby z Przewodniczącym Komisji Rewizyjnej. Zainteresowany zgłosił szereg problemów, które dotyczyły różnych dziedzin działalności Spółdzielni. Rada Nadzorcza zobowiązała poszczególne Komisje do przeanalizowania i zbadania zgłoszonych spraw. Po przedstawieniu przez Komisje wyników swoich prac, opracowana została i przyjęta na plenarnym posiedzeniu odpowiedź, w której odniesiono się do wszystkich poruszonych problemów.

W minionym roku po raz kolejny obradowało Walne Zgromadzenie, uchwałą Rady Nadzorczej podzielone na 5 części. Rada Nadzorcza brała aktywny udział w sporządzaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, analizując i opiniując wyniki sprawozdania finansowego za 2014 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w minionym roku. Opiniowała i wносиła swoje uwagi do propozycji podziału nadwyżki bilan-

sowej. Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu. Ocena ta przedstawiona była przez przedstawicieli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

W ocenie Rady Nadzorczej działalność Spółdzielni w 2015 roku zarówno na płaszczyźnie gospodarczo - finansowej - jak też samorządowo - organizacyjnej przebiegała prawidłowo. Ocena ta jest zbieżna z wynikami badania przez Biegego Rewidenta sprawozdania finansowego za 2015 rok. Sprawne i właściwe zarządzanie zasobami oraz dobre wskaźniki ekonomiczne wypracowane przez Zarząd Spółdzielni upoważniają Radę do skierowania do Walnego Zgromadzenia wniosku o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2015 roku.

Rada Nadzorcza obligowana przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze i Statutu Spółdzielni każdego roku składała sprawozdania ze swojej działalności na forum Walnego Zgromadzenia. Sprawozdanie zamieszczano w wydawanym od 2007 roku i przekazywanym do wszystkich mieszkań informatorze, co umożliwiało ogółowi członków i mieszkańców zapoznanie się z jego treścią. Tak też było w mijającej kadencji.

Dokonując podsumowania i oceny działalności Rady Nadzorczej na przestrzeni ostatnich 3-ech lat, należy stwierdzić, że była to działalność bogata i różnorodna nacechowana przede wszystkim dbałością o dobro Spółdzielni i jej mieszkańców.

Najbardziej charakterystyczne dla tego okresu zrealizowane przedsięwzięcia w naszej Spółdzielni, to między innymi :

1. Pomyślne zrealizowanie i rozliczenie projektów unijnych p.n.„Renowacja osiedla Bronowice III – Maki” i „Modernizacja przestrzeni osiedla im.L.Kruczkowskiego”, dzięki czemu mieszkańcy tych osiedli uzyskali nowoczesne urządzenia budynkowe i obiekty infrastruktury osiedlowej, znacząco poprawiające komfort zamieszkiwania i spędzania wolnego czasu w osiedlach
2. Dalsza poprawa stanu technicznego budynków, kontynuacja procesu termomodernizacji i objęcie tym procesem zasobów osiedla „Pogodna”, docieplanych sukcesywnie
3. Poprawa stanu osiedlowej infrastruktury : dróg, ciągów pieszych, placów zabaw. Wzbogacanie i należyta troska o tereny zielone, nasadzenia, drzewa i krzewy
4. Zakończenie procesu wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach będącego na przestrzeni minionych lat jednym z najbardziej newralgicznych problemów Spółdzielni
5. Ugruntowanie systemu rozliczania kosztów zużycia ciepła i wody w oparciu o podzielniki kosztów i wodomierze wymienione w ostatnim okresie na urządzenia nowoczesne, elektroniczne nie wymagające wizyty w mieszkaniach w celu odczytania ich wskazań

6. Kontynuacja procesu uwłaszczania poprzez przenoszenie na członków prawa odrębnej własności lokali. Obecnie odrębną własność posiada 4 185 lokali mieszkalnych, co stanowi 58,4% wszystkich lokali mieszkalnych.

Realizacja tych przedsięwzięć odbywała się przy stałym zainteresowaniu i zaangażowaniu poszczególnych Członków i całej Rady Nadzorczej. Ustępująca Rada ma poczucie, że czas 3-ech ostatnich lat został właściwie wykorzystany, a wprowadzone w Spółdzielni rozwiązania i dokonania są korzystne dla mieszkańców.

Podsumowując działalność należy podkreślić, że członkowie Rady sumiennie, rzetelnie i z dużym osobistym zaangażowaniem wypełniali powierzone im obowiązki. Każdą rozpatrywaną sprawę gruntownie analizowano, by w efekcie podejmowane decyzje uwzględniały interes zarówno Spółdzielni jak i jej mieszkańców. Średnia frekwencja na zebraniach plenarnych Rady Nadzorczej w całej kadencji wyniosła blisko 100%, co świadczy o odpowiedzialności za okazane zaufanie do reprezentowania interesów współmieszkańców.

Mówiąc o efektach pracy Rady Nadzorczej nie sposób pominąć zaangażowania i troski o sprawy osiedli i ich mieszkańców Członków Rad Osiedli. Wszystkim działaczom Rad Osiedli, Rada Nadzorcza składa serdeczne

podziękowania za trzyletnią, twórczą i owocną współpracę.

Na podkreślenie zasługuje zaangażowanie i dobra praca Członków Zarządu. Pozytywne efekty działalności Spółdzielni, w tym zwłaszcza utrzymywanie jej w dobrej kondycji finansowej potwierdzają wysokie kwalifikacje i umiejętności Członków Zarządu w gospodarowaniu naszym wspólnym majątkiem. Za dbałość o stan zasobów, za coroczną efektywną realizację planów gospodarczych, za konsekwencję i poczucie odpowiedzialności, za podejmowane decyzje należą się Członkom Zarządu Spółdzielni słowa podziękowania.

Przyszłej Radzie Nadzorczej należy życzyć owocnej współpracy z innymi organami, wytrwałości w rozwiązywaniu problemów członków i mieszkańców naszej Spółdzielni i dużo satysfakcji z dalszego rozwoju Spółdzielni.

Sprawozdanie przyjęte zostało na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.04.2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Wiesława Madon
Wiesława Madon

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Antoni Hoffman
mgr Antoni Hoffman

ZAŁĄCZNIK DO SPRAWOZDANIA

RADY NADZORCZEJ PSM „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 R.

SKŁAD OSOBOWY I STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ P S M „KOLEJARZ” KADENCJI 2013 -2016.

PREZYDIUM RADY		
1.	Hoffman Antoni	Przewodniczący RN
2.	Czubak Marian	Z-ca Przewodniczącego RN
3.	Madoń Wiesława	Sekretarz
KOMISJA REWIZYJNA		
1.	Jaworski Józef	Przewodniczący
2.	Wiśniewski Stanisław	Z- ca Przewodniczącego
3.	Lejkowski Wiesław	Członek
4.	Marzec Barbara	Członek
5.	Mazuś Andrzej	Członek
KOMISJA SAMORZĄDOWO-ORGANIZACYJNA		
1.	Chodorowska Bożena	Przewodniczący
2.	Dąbkowska Irena	Z-ca Przewodniczącego
3.	Harden Bogusława	Członek
4.	Małecka Zofia	Członek
5.	Rymarczyk Krystyna	Członek
KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI		
1.	Mróz Joanna	Przewodniczący
2.	Bobel Ryszard	Z-ca Przewodniczącego
3.	Adach Robert	Członek
4.	Mazur Piotr	Członek
5.	Palak Jan	Członek
SPOŁECZNA KOMISJA MIESZKANIOWA		
1.	Skotnicka Bożenna	Przewodnicząca
2.	Buraczyńska Barbara	Członek

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE z działalności w 2015 roku

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Na koniec 2015 roku Spółdzielnię stanowiło 5929 członków, w tym: 5804 członków i współczłonków, 77 członków oczekujących, 20 członków posiadających prawo do lokalu użytkowego, 28 posiadających prawo tylko do garażu.

Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie :

inż. Ryszard Petkowicz – Prezes Zarządu

mgr inż. Witold Pawłowski – Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych

Marianna Markiewicz – Z-ca Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych, Główna Księgowa

W 2015 roku odbyło się 41 posiedzeń Zarządu, w tym 14 w sprawach członkowskich, na których rozpatrywano sprawy wymagające decyzji kolegialnych.

Średnie zatrudnienie wyniosło 139 etatów.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA.

W ramach tej działalności załatwiane były sprawy związane z nabywaniem i zbywaniem lokali, dziedziczeniem, spadkobranie, darowiznami, zamianami itp. W związku z dokonywanymi zmianami tytułów prawnych do lokali, w poczet członków Spółdzielni przyjęto 15 osób, w tym :

- 4 - z tytułu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (3 - z tytułu zakupu, 1 - darowizna)
 - 5 - z racji nabycia prawa odrębnej własności lokalu (3 - na podstawie art.15 usm, 1 na podstawie art.14 usm)
 - 2 - w wyniku przetargu na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu)
- Z rejestru członków Spółdzielni skreślono lub wykreślono 221 osób, w tym:

- 93 – na skutek zgonu
- 59 – w związku ze sprzedażą odrębnej własności lokalu lub własnościowego prawa do lokalu
- 39 – z tytułu darowizny odrębnej własności lokalu lub własnościowego prawa do lokalu
- 3 – w wyniku podziału majątku po ustaniu małżeństwa
- 5 – z tytułu umowy dożywocia
- 1 – z tytułu sprzedaży garażu
- 1 – w związku z przekazaniem mieszkania do dyspozycji Spółdzielni
- 1 – na skutek zlicytowania mieszkania
- 1 – z tytułu darowizny garażu
- 2 – z tytułu działu spadku
- 1 – w związku z rezygnacją z członkostwa przez członka oczekującego

Decyzją Rady Nadzorczej z rejestru członków wykreślono 14 osób, które po zbyciu lokalu nie złożyły pisemnej rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni.

W 2015 roku kontynuowano proces ustanawiania odrębnej własności lokali, choć jego dynamika zdecydowanie zmalała w porównaniu do lat wcześniejszych, bowiem wolę zawarcia takiej umowy wyraziły osoby z 36 lokali mieszkalnych, z tego 6 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 30 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Uwłaszczone zostały również 2 garaże. Łącznie w 2015 roku uwłaszczono 38 lokali.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.XII.2015 r. przedstawia

poniższa tabela :

Tabela Nr 1

Osiedle	<i>Prawo odrębnej własności</i>	<i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	<i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu</i>	<i>Umowy najmu</i>	<i>Razem</i>
Kalinowszczyzna	1125	935	32	16	2108
Bronowice- Maki	1158	751	118	3	2030
Kruczkowskiego	1009	657	22	7	1695
Pogodna	813	235	20	12	1080
Łąkowa	75	152	-	-	227
Rowerowa 13	5	1	-	20	26
Razem w Spółdzielni	4185	2731	192	58	7166

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 2

Osiedle	Garaże			Razem garaże	Lokale użytkowe			Razem lokale użytkowe
	Własnościowe	Odrębna własność	Umowy najmu		Własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowy najmu	
Kalinowszczyzna	94	116	-	210	-	2	30	32
Bronowice- Maki	17	32	37	86	2	1	39	42
Kruczkowskiego	77	5	-	82	2	4	30	36
Pogodna	47	92	-	139	9	1	5	15
Łąkowa	-	-	-	-	1	1	-	2
Rowerowa	3	-	2	5	1	-	2	3
Razem w Spółdzielni	238	244	39	522	15	9	106	130

W związku z tym, że 1951 osób posiada prawo do lokalu w Spółdzielni nie będąc członkami jest prowadzony w Dziale Członkowsko - Mieszkaniowym rejestr takich osób, z którego w 2015 roku skreślono 69 osób.

Zasoby Spółdzielni to również lokale użytkowe i garaże.

Status spółdzielczego własnościowego prawa posiadało 15 lokali użytkowych, 9 posiadało status prawa odrębnej własności, 104 lokale były własnością Spółdzielni udostępnioną użytkownikom na podstawie umów najmu. Spośród 522 wszystkich garaży, 244 posiadało prawo odrębnej własności, 238 posiadało status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 39 użytkowanych było na zasadzie umów najmu.

Na przestrzeni 2015 roku przyjęto w Spółdzielni 200 umów notarialnych z tzw. wolnego rynku, z czego 134 dotyczyło kupna - sprzedaży lokalu, 60 darowizn, 5 umów dożywocia, 1 umowa przeniesienia własności. W 79 przypadkach zmiana właścicieli lokali mieszkalnych nastąpiła po zgonie i udokumentowaniu w formie postanowienia Sądu o nabyciu praw do spadku lub notarialnie potwierdzonego dziedziczenia.

W minionym roku Spółdzielnia pozyskała 3 lokale mieszkalne, z czego 2 po dokonaniu eksmisji, 1 w wyniku rezygnacji (oddanie mieszkania do Spółdzielni).

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art.11 ust.2) - po opróżnieniu lokali wolnych w sensie prawnym ogłaszane były przetargi na pierwszeństwo w ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu lub na pierwszeństwo w ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu w przypadku odzyskania lokalu mieszkalnego wybudowanego przy pomocy kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Ogłoszenia o przetargach każdorazowo zamieszczane były w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, w administracjach osiedli poprzez wywieszenie na tablicach informacyjnych oraz w budynkach mieszkalnych w osiedlach.

W 2015 roku przeprowadzono 4 przetargi, z czego 2 na ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz 2 na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.

W związku z istniejącymi zadłużeniami w opłatach eksploatacyjnych prowadzono liczną korespondencję dotyczącą uregulowania stanu prawnego mieszkań oraz uregulowania zadłużenia. Sporządzono dokumentację do wniesienia do Sądu wniosków o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłych członkach Spółdzielni. W sprawach tych prowadzona była współpraca z Wydziałem Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta w Lublinie oraz Urzędem Stanu Cywilnego.

Prowadzona była także współpraca z Komornikami Sądowymi i Wydziałem Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta w sprawach związanych z realizacją wyroków eksmisyjnych. W minionym roku Urząd Miasta wskazał 2 lokale socjalne, do których rodziny przeprowadziły się dobrowolnie, bez udziału komornika. Do realizacji pozostaje

stało jeszcze 10 wyroków eksmisyjnych z przyznanymi uprawnieniami do lokalu socjalnego, w tym 1 z osiedla Bronowice - Maki , 5 z osiedla Kalinowszczyzna, 2 z osiedla Kruczkowskiego i 2 z osiedla Pogodna. Na dzień 31.XII.2015 r. Spółdzielnia posiadała 9 zasądzonych eksmisji bez uprawnień do lokalu socjalnego, w tym: 5 w osiedlu Bronowice - Maki, 3 w osiedlu Kalinowszczyzna, 1 w osiedlu Pogodna.

W ramach obowiązków wynikających z ustawy prowadzone są i na bieżąco uaktualniane rejestry członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, ksiąg wieczystych, wpisanych hipotek, aktów notarialnych, ustanowionych odrębnych własności lokali.

Prowadzona jest na bieżąco codzienna obsługa interesantów w biurze Spółdzielni jak również telefonicznie, polegająca na udzielaniu informacji z zakresu działalności członkowsko – mieszkaniowej, wydawaniu stosownych dokumentów i zaświadczeń do instytucji zewnętrznych takich, jak : Sądy, komornicy, Urzędy Skarbowe, Banki, itp.

III . DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA.

W 2015 roku Spółdzielnia zarządzała 129 budynkami, w tym 112 mieszkalnymi stanowiącymi zasoby Spółdzielni oraz jednym budynkiem będącym wspólnotą na podstawie zawartej umowy o zarządzanie.

W zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się 7166 mieszkań, 130 lokali użytkowych i 522 garaży.

W działalności remontowo - konserwacyjnej istotne znaczenie ma wiek budynków. W przypadku naszej Spółdzielni zasoby powstawały w różnych okresach na przestrzeni 58 lat jej istnienia, przy czym najstarszy budynek ma obecnie prawie 60 lat, został bowiem zakupiony przez nowo powstałą Spółdzielnię w 1958 roku.

Na koniec 31.XII.2015 r. wiek budynków mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawiał się następująco:

Tabela Nr 3

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji								
			do 20 lat	21 do 25	26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	51 do 55	56 do 60
1	Kalinowszczyzna	34					3	4	24	3	
2	Bronowice III-Maki	32	4			2	4	6	4	5	
3	Kruczkowskiego	23					6	16			1
4	Pogodna	19		1	8	10					
5	Łąkowa	2		2							
6	Rowerowa 13	1							1		
7	Kruczkowskiego 22	1						1			
Razem:		112	4	3	8	12	13	27	29	8	1
Struktura procentowa		100%	3,57%	2,68%	8,9%	8,9%	17,9%	24,1%	25,9%	7,1%	0,9%

Konieczność zapobiegania degradacji wynikającej ze starzenia się zasobów, potrzeba wprowadzania wyższych standardów w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych i eksploatacyjnych a także w zakresie estetyki budynków i otoczenia - to okoliczności, które determinują działalność remontowo - konserwacyjną. Zatem podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i administracji osiedli było utrzymanie budynków i osiedlowej infrastruktury w należytym stanie technicznym, bezpieczeństwo zamieszkiwania i korzystania z urządzeń budynkowych i osiedlowych, dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia.

W styczniu 2015 roku Rada Nadzorcza zatwierdziła plany rzeczowe remontów zasobów. Wynikały one z potrzeb ustalanych w trakcie corocznych przeglądów zasobów i były odnoszone do możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.

Do realizacji przyjmowano zadania niezbędne do wykonania, na które było zabezpieczenie finansowe.

Wiele prac wykonywanych było siłami konserwatorów osiedlowych zwłaszcza usuwanie uszkodzeń, niesprawności, skutków awarii i wandalizmu. Roboty specjalistyczne, do wykonania których niezbędny jest odpowiedni sprzęt wykonywane były przez wyłaniane w drodze przetargu firmy. Nadzór nad robotami sprawowany był przez Zastępców Kierowników Administracji Osiedli (Inspektorów Nadzoru) posiadających uprawnienia budowlane.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2015 roku przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4

Zestawienie ważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2015 r. w Osiedlach PSM „Kolejarz” w Lublinie								
Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Spółdziel- nia	OSIEDLE				
				Kalinow- szczyzna	Bronowice III-Maki	Pogodna	Kruczkow- skiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszk.	25	8	5	12	0	0
2	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	bud.	3	2	1	0	0	0
3	Wymiana okienek piwnicznych oraz w pralniach i w suszarniach	szt.	214	10	18	0	12	174
4	Wymiana okien w lokalach użytkowych.	m ²	451,37	37,5	287	1,87	125	0
5	Docieplenie ścian	m ²	1520	72	1153	0	295	0
6	Docieplenie stropodachów	m ²	1002	682	0	0	320	0
7	Docieplenie podłóg parterów	m ²	1455	0	136	0	1319	0
8	Remont dachów	m ²	229	0	211	18	0	0
9	Wymiana obróbek blacharskich	m ²	155	35	120	0	0	0
10	Wymiana rynien i rur spustowych.	mb	1944	17	1711	72	144	0
11	Remont balkonów	szt.	31	30	1	0	0	0
12	Malowanie elewacji	m ²	573	165	408	0	0	0
13	Malowanie klatki schod. bud.niskie	szt.	62	4	20	15	20	18
14	Mal. klatki schod - bud. wysokie	szt.	2	1	1	0	0	0
15	Remont wejść do budynku	szt.	73	3	11	19	40	0
16	Wymiana drzwi wejściowych. do bud.	szt.	15	3	2	0	8	2
17	Opaski wokół budynku	m ²	127	77	50	0	0	0
18	Wykonanie nawierzchni z kostki betonowej.	m ²	3108	948	690	409	1061	0
19	Wykonanie nawierzchni asfaltem.	m ²	250	130	0	0	120	0
20	Doszczelnienie instalacji gazowej	mieszk.	192	87	80	0	25	0
21	Remont c.o.	budynki	7	0	5	0	2	0
22	Remont kominów wentylacyjnych	budynki	9	2	7	0	0	0
23	Wymiana wodomierzy	szt.	1485	306	11	1168	0	0
24	Monitoring miejsc zagrożonych	kpl	8	2	1	0	5	0
25	Rewitalizacja zieleni	ha	2,8	1,3	1,5	0	0	0
26	Modernizacja i doposażenie placów zabaw- urządzenia	szt	18	2	2	0	14	0
27	Montaż opraw z czujnikami ruchu w wejściach i kondygnacjach techn.	szt	461	85	117	115	144	0
28	Montaż koszy na śmiecie	szt	76	28	25	10	10	3
29	Remont instalacji elektrycznej	bud	16	5	11	0	0	0
30	Remont rozdzielnic głównej	szt	5	1	3	0	1	0
31	Montaż rynien nad wejściami	bud	14	7	1	0	6	0
32	Remont instalacji kanalizacyjnej-poziomy w piwnicach	podejście	126	92	10	9	7	8
33	Montaż nawietrzaków okiennych	szt	462	20	433	9	0	0
34	Nadbudowa kominów - turbowenty	szt	98	0	98	0	0	0
35	Ułożenie terakoty w pomieszczeniach i na kondygnacjach technicznych	m ²	607	18	12	70	507	0
36	Pomiary elektryczne	bud	44	8	9	0	27	0
37	Wykonanie daszków nad balkonami	szt	42	0	42	0	0	0
38	Wymiana domofonów w mieszkaniach	szt	20	0	20	0	0	0
39	Naprawa podjazdów do garaży	m2	320	320	0	0	0	0
40	Remont kanalizacji burzowej	punkt	16	4	5	0	7	0
41	Montaż hydroforni jednobudynkowych	szt	4	4	0	0	0	0
42	Wykonanie oznakowania osiedla.	szt.	4	8	30	2	14	0
43	Remont altan śmietnikowych	szt.	11	1	10	0	0	0
44	Wymiana głowic grzejnikowych	szt	374	0	326	0	0	48
45	Montaż krat w okienkach piwnicznych	bud	1	0	1	0	0	0
46	Remont instalacji wodociągowej	bud	6	0	6	0	0	0
47	Wymiana ławek na nowe	szt	22	0	22	0	0	0
48	Wymiana bramy wjazdowej do garaży	szt	1	0	1	0	0	0
49	Nawierzchnia z płyt eko pcv	m2	54	0	54	0	0	0
50	Montaż tablic ogłoszeniowych	szt	20	0	20	0	0	0
51	Remont altan śmietnik./malowanie	szt.	6	0	0	6	0	0
52	Parking dla sam. osobowych / 30msc./	l. miejsc	30	0	0	30	0	0
53	Wymiana grzejników na kl. sch. i w pralni	szt.	4	0	0	0	0	4
54	Naprawa schodów do ADM	szt.	1	0	0	0	0	1

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2015 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 5

Lp.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Ogółem Spółdzielnia
1.	Środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy)	653 004	1 091 026	1 387 701	376 765	49 759	27 437	354 680	3 940 371
2.	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	1 161 414	785 641	3 742 517	-954 467	428 061	72 023	-11 330	5 223 859
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)	1 814 418	1 876 667	5 130 218	-577 702	477 819	99 460	343 349	9 164 229
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	384 585	477 615	698 122	175 809	19 105	0	0	1 755 236
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	1 069 123	1 008 608	4 000 544	519 759	187 658	8 514	108 949	6 903 156
6.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz. 4 + poz. 5)	1 453 708	1 486 223	4 698 666	695 568	206 763	8 514	108 949	8 658 391
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2015 r. (poz. 3 - poz. 6)	360 710	390 444	431 552	-1 273 271	271 056	90 946	234 400	505 838

BO - bilans otwarcia roku 2015

Dane przedstawione w powyższych tabelach pokazują, co - jeśli chodzi o grubsze roboty - wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydatkowano środków. Na rozwinięcie i krótkie omówienie zasługuje kilka problemów, które były charakterystyczne dla działalności remontowo - konserwacyjnej.

W minionym roku sukcesywnie realizowane były między innymi zadania takie jak :

- kontynuacja realizacji programu termomodernizacji , w tym : docieplenia ścian budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, docieplenia stropodachów i stropów piwnic
- wymiana i modernizacja infrastruktury budynkowej i osiedlowej,
- wymiana nawierzchni ciągów pieszojezdnych
- malowanie klatek schodowych
- renowacja zieleni osiedlowej oraz modernizacja placów zabaw

W ramach termomodernizacji prowadzonej od wielu lat, docieplone zostały w całości zasoby Spółdzielni z wyjątkiem osiedla Pogodna, w którym pozostały nie docieplone budynki od strony balkonów przy ul. Pogodnej 34, 30, 32A, 34A, Rudlickiego 11, 15, 17 i Majdan Tatarski 23. Posiadane środki na funduszu remontowym nie pozwoliły dotychczas na wykonanie robót, a na wsparcie kredytem mieszkańcy tych nieruchomości nie wyrazili zgody.

Budynki wymienione wyżej zostaną docieplone z chwilą zgromadzenia przez nie niezbędnych środków finansowych.

Rozważana jest także sprawa docieplenia budynków w os. Łąkowa.

Na zasadzie konserwacji istniejącego docieplenia bądź uzupełnienia fragmentów niedocieplonych wykonano docieplenie ścian na powierzchni ogółem 1520 m² w osiedlach Bronowice - Maki i Kalinowszczyzna.

Efektywnym działaniem, jeżeli chodzi o zapobieganie ubytkom ciepła jest docieplanie stropów ostatniej kondygnacji wykonywane metodą z wykorzystaniem styropianu laminowanego papą. Docieplenie stropodachów wykonano na powierzchni 1002 m².

Docieplenie podłóg mieszkań od strony piwnic wykonywane jest w technologii BSO firmy Henkel przy użyciu styropianu niepalnego o grubości 7 cm. Docieplenie to zapewnia odtworzenie izolacji termicznej, jak również odtworzenie izolacji parochronnej stropu. Jest działaniem pożądanym i zasadnym, gdyż poprawia komfort zamieszkiwania w mieszkaniach zlokalizowanych na parterach budynków.

Realizacja tych zadań natrafia niejednokrotnie na opór ze strony mieszkańców, z tej racji, że prace trzeba wykonywać w użytkowanych piwnicach.

Ogółem w 2015 roku docieplono podłogi na powierzchni 1455 m².

W zasadzie zakończony został w Spółdzielni proces wymiany stolarki w mieszkaniach. Realizowane są jedynie wymiany w nielicznych mieszkaniach (w 2015 roku w 25 mieszkaniach) o nieuregulowanym dotychczas stanie

prawnym lub po spłaconym zadłużeniu. Wymiana okien na klatkach schodowych dokonywana jest w przypadkach, gdy stan techniczny tej stolarki zagraża bezpieczeństwu mieszkańców lub substancji budynku oraz przy okazji malowania klatki schodowej. W minionym roku wymieniono okna na klatkach schodowych w 3 budynkach oraz okienka w piwnicach i w pralniach w liczbie 214 sztuk w 40 budynkach.

Wymieniane są sukcesywnie okna w lokalach użytkowych, będących własnością Spółdzielni. Łącznie powierzchnia wymienionej w tych lokalach stolarki wynosi ponad 450 m², z czego 287 m² okien wymieniono w osiedlu Bronowice - Maki.

Dużą wagę przywiązywano do poprawy stanu infrastruktury budynkowej i osiedlowej. W tym zakresie wykonano doszczelnienia instalacji gazowej w 192 mieszkaniach w 3 najstarszych osiedlach (Kalinowszczyzna, Bronowice - Maki i im.Kruczkowskiego). Wyremontowano instalacje kanalizacyjne przy poziomach w 126 podejściach. W 16 budynkach wyremontowano instalacje elektryczne., łącząc te prace z montażem opraw z czujnikami ruchu w wejściach i kondygnacjach technicznych w liczbie 461 sztuk.

Do infrastruktury osiedlowej należą place zabaw dla dzieci i miejsca wypoczynku dla dorosłych. Zmodernizowano 18 placów zabaw doposażając je w ciekawe, nowoczesne i bezpieczne urządzenia zabawowe, a także w niektórych tworząc kącki do ćwiczeń fizycznych i wypoczynku dla dorosłych.

Najwięcej prac wykonano w osiedlu im.Kruczkowskiego (14 placów zabaw).

Poprawiana jest systematycznie nawierzchnia alejek i ciągów pieszojezdnych. Wykonano nawierzchnię z kostki betonowej na powierzchni 3108 m², zaś nawierzchnię asfaltową na pow.250 m².

W trosce o estetykę pomalowane zostały klatki schodowe łącznie w Spółdzielni w ilości 64 sztuki oraz wyremontowano i pomalowano wejścia do 54-ech budynków.

Jednym z najbardziej dotkliwych problemów w osiedlach nie tylko naszej Spółdzielni jest deficyt miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Brak jest w Spółdzielni rezerw terenowych, które można byłoby przeznaczyć pod budowę nowych miejsc, stąd ich tworzenie odbywa się najczęściej kosztem uszczuplenia terenów zielonych. W 2015 roku urządzono jedynie parking dla 30 samochodów w osiedlu Pogodna.

Wizytówką Spółdzielni są tereny zielone, które stanowią powierzchnię 32 ha. Do tych części osiedli - podobnie jak do remontów przywiązujemy dużą wagę. W 2015 roku konserwowano istniejącą zieleń, przycinano, nawożono, uzupełniano nasadzenia nowych drzew i krzewów.

Obok wymienionych w tabeli i omówionych wyżej zadań, Administracje Osiedli prowadziły bieżącą obsługę mieszkańców, przyjmując i realizując zgłoszenia i interwencje związane z funkcjonowaniem urządzeń osiedlowych, usuwaniem usterek i awarii.

W 2015 roku zakończono realizację dwu projektów współfinansowanych ze środków unijnych. Dotyczyły one osiedli: Bronowice - Maki - projekt p.n. „Renowacja osiedla Bronowice III - Maki” oraz im.L. Kruczkowskiego - projekt p.n. „Modernizacja przestrzeni osiedla im.L.Kruczkowskiego”.

Realizacji tych projektów i uzyskanym efektom poświęcony jest osobny tekst w niniejszym informatorze.

IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

W 2015 roku działalność społeczno kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”. Adresatami zajęć był ogół mieszkańców osiedla, od dzieci w wieku przedszkolnym, poprzez dzieci i młodzież w wieku szkolnym do dorosłych i seniorów. Obok działalności prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia kulturalno-oświatowe i relaksacyjno - sportowe takie jak: nauka gry na instrumentach muzycznych, nauka języków obcych, pilates, zumba, metoda relaksacyjna Owena, zajęcia ruchowe - Zdrowy Kręgosłup. W klubie można było wziąć udział w zajęciach takich jak: zajęcia plastyczne - dla wszystkich grup wiekowych, różnorodne zajęcia taneczne, modelarskie, gry logiczne (szachy, go i inne), sekcja brydżowa, tematyczne warsztaty florystyczne i recyklingowe, warsztaty literackie.

W okresie ferii zimowych i wakacji letnich prowadzone były w Klubie zajęcia dla dzieci w ramach akcji „Zima w Mieście” i „Lato w Mieście”. Łącznie w tych zajęciach wzięło udział ponad 100 dzieci. Akcje te współfinansowane były przez Gminę Lublin. Klub uczestniczył także w programie „Dzielnice Kultury”. Ponadto w Klubie organizowane były wystawy i wernisaże artystyczne, wieczorki i koncerty muzyczne, poetyckie, patriotyczne, okolicznościowe, prelekcje podróżniczo - geograficzne, spotkania z artystami i twórcami kultury. Koszty prowadzenia działalności społeczno- kulturalnej w Klubie wyniosły w 2015 r. 123 637,09 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2015 roku ogółem 35 363 903 zł, w tym eksploatacja bieżąca 24 836 422 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 10 527 481 zł.

Strukturę kosztów eksploatacji w latach 2015 i 2014 w skali Spółdzielni oraz dynamikę ich zmian przedstawia poniższa tabela:

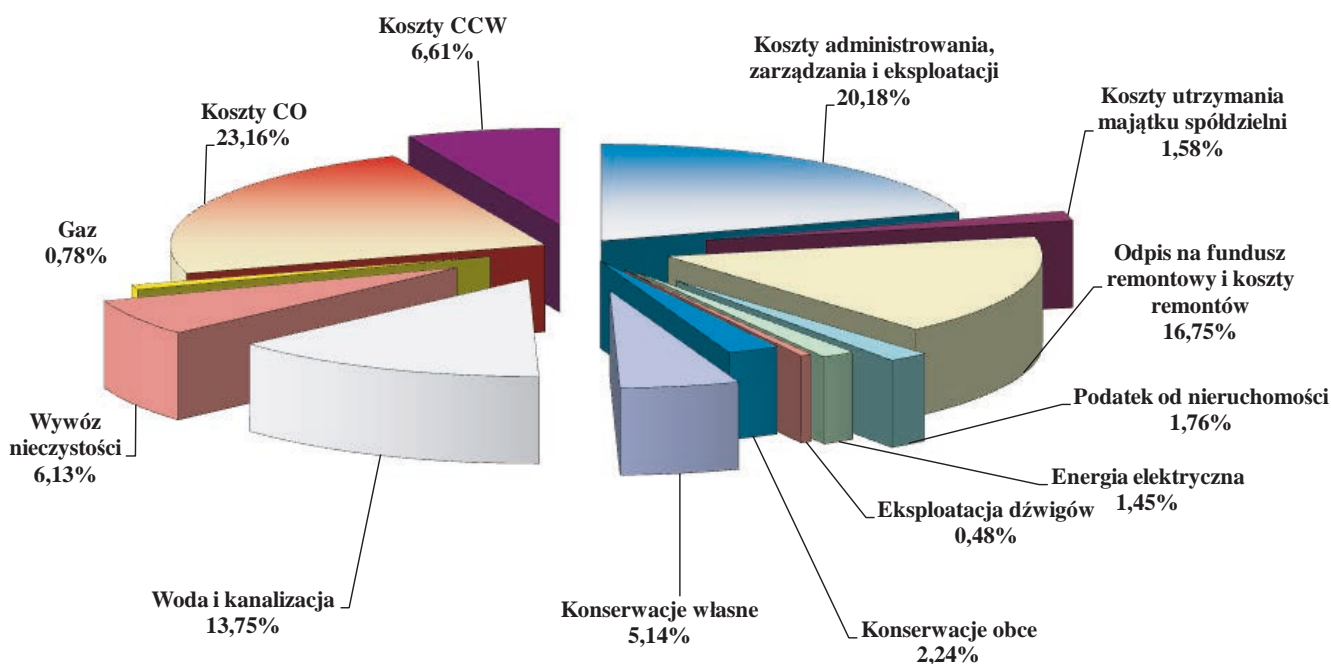
Tabela Nr 6

Lp.	Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2014	Koszty poniesione w 2015	Udział % - rok 2014	Udział % - rok 2015	Tempo zmian 2015/2014 w %
1.	Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	6 881 653	7 135 461	19,73%	20,18%	3,69%
2.	Koszty utrzymania majątku spółdzielni	547 554	557 473	1,57%	1,58%	1,81%
3.	Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów	5 761 771	5 924 068	16,52%	16,75%	2,82%
4.	Podatek od nieruchomości	625 331	623 206	1,79%	1,76%	-0,34%
5.	Energia elektryczna	552 686	512 736	1,58%	1,45%	-7,23%
6.	Eksploatacja dźwigów	170 113	169 418	0,49%	0,48%	-0,41%
7.	Konserwacje obce	795 031	790 887	2,28%	2,24%	-0,52%
8.	Konserwacje własne	1 722 657	1 816 883	4,94%	5,14%	5,47%
9.	Woda i kanalizacja	4 912 076	4 862 540	14,08%	13,75%	-1,01%
10.	Wywóz nieczystości	2 204 238	2 166 938	6,32%	6,13%	-1,69%
11.	Gaz	288 094	276 812	0,83%	0,78%	-3,92%
12.	Koszty CO	8 069 558	8 190 428	23,13%	23,16%	1,50%
13.	Koszty CCW	2 357 913	2 337 053	6,76%	6,61%	-0,88%
14.	Razem	34 888 675	35 363 903	100,00%	100,00%	1,36%

W stosunku do roku poprzedniego koszty wzrosły o 1,36%. Koszty zależne od Spółdzielni stanowiły 43,64% wszystkich kosztów (w 2014 roku – 42,75%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku Spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od Spółdzielni stanowiły 56,36% wszystkich kosztów.

Wykres nr 1

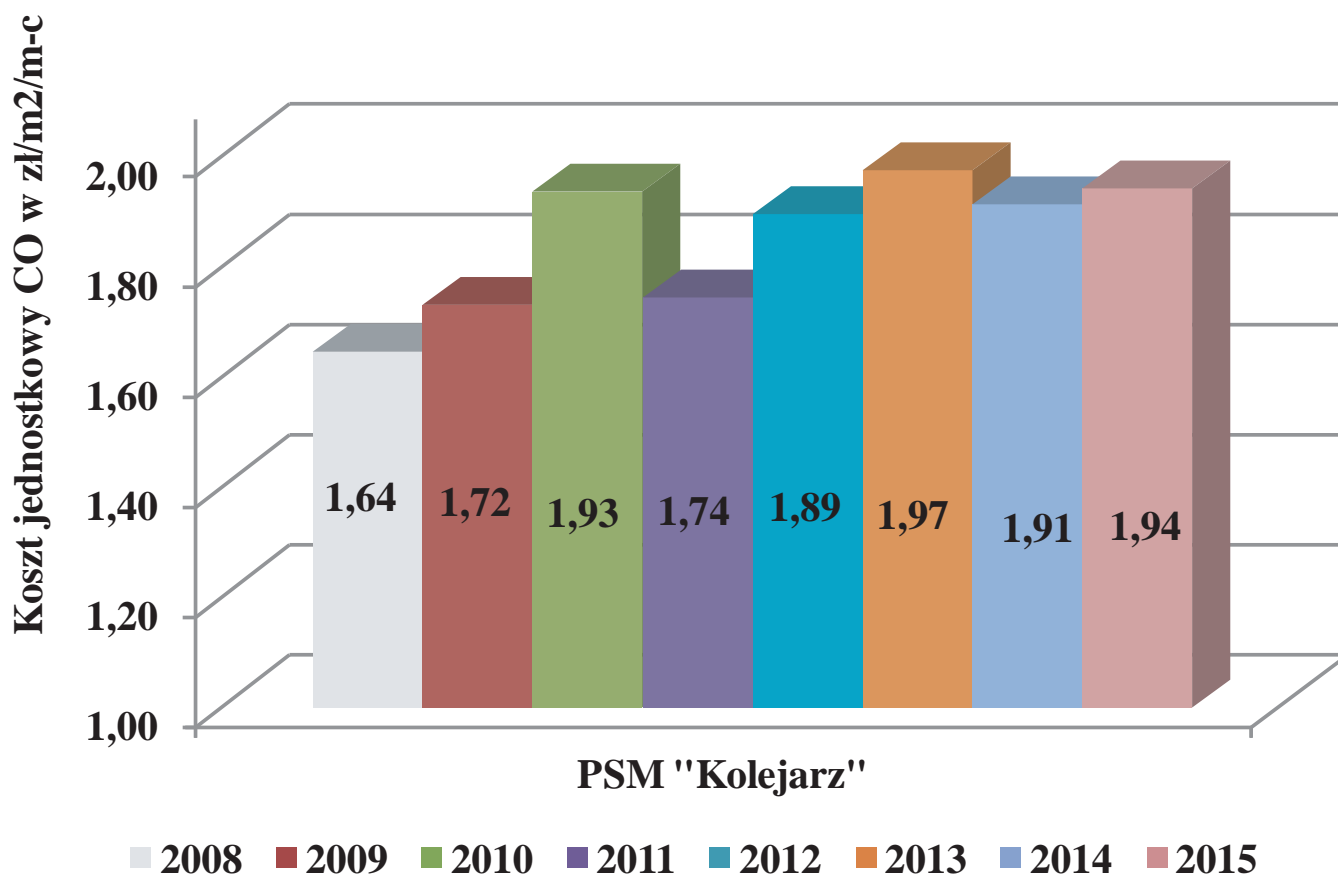
Struktura kosztów eksploatacji poniesionych w 2015 r.



Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2015 wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 1,44% w porównaniu do roku poprzedniego. Koszt ogrzania 1 m² mieszkania wyniósł średnio w Spółdzielni 1,94 zł. Porównanie kosztów jednostkowych c.o. w latach 2008-2015 przedstawia **Wykres nr 2**.

Wykres nr 2

Porównanie kosztów jednostkowych CO w latach 2008-2015



Koszty podgrzania wody były niższe o 0,97% w porównaniu do roku 2014 i wyniosły od 15,33 zł/m³ dla budynku Rowerowa do 24,50 zł/m³ w osiedlu Łąkowa. Koszt podgrzania 1 m³ wody wyniósł średnio w Spółdzielni 21,25 zł.

Koszty dostawy wody w 2015 r. wyniosły 4 862 540 zł (2014 r.: 4 912 076). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,16 m³ miesięcznie.

Koszty wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych wyniosły 2 050 472 zł i były o 1,97% niższe w porównaniu do roku 2014 (w 2014 r.: 2 091 577 zł). Średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali spółdzielni 11,78.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych były wyższe od przychodów z opłat czynszowych o 595 386,34 zł. Kwota ta zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty eksploatacji nieruchomości w 2016 roku.

VI. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA 2015 ROK

Za rok 2015 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto 1 955 303,03 zł a po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie 351 347 zł nadwyżka bilansowa wyniosła 1 603 956,03 zł, w tym:

-	najem lokali użytkowych	-	kwota	1.043.350,18 zł
-	reklamy, dzierżawy terenu	-	kwota	233.448,79 zł
-	działalność finansowa i operacyjna	-	kwota	159.542,88 zł
-	niedobór na działalności społeczno - wychowawczej	-	kwota	(-) 46.068,70 zł
-	rozliczenie projektów unijnych za 2015 r.	-	kwota	213.682,88 zł

Nadwyżka bilansowa - zdaniem Zarządu - winna być przeznaczona na:

- pokrycie niedoboru na g.z.m.,
- zasilenie funduszu remontowego,
- pokrycie niedoboru działalności społeczno – wychowawczej,
- zasilenie funduszu zasobowego.

Szczegółowy podział nastąpi na Walnym Zgromadzeniu Członków.

Informujemy również, że na podstawie zapisu art. 2 USM osoby nie będące członkami Spółdzielni nie korzystają z zysków z działalności gospodarczej Spółdzielni.

VII. WINDYKACJA ZADŁUŻEŃ.

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2015 r. wyniosły ogółem 4 093 684 zł w tym:

lokale mieszkalne 3 630 601 zł

lokale użytkowe 448 539 zł

garaże 14 544 zł

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenie na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiało się następująco:

Osiedle Kalinowszczyzna 1 395 828 zł

Osiedle Kruczkowskiego 817 911 zł

Osiedle Bronowice-Maki 1 155 387 zł

Osiedle Pogodna 474 209 zł

Osiedle Łąkowa 149 126 zł

Budynek Rowerowa 13 18 432 zł

Lokale przy ul. Kruczkowskiego 22 82 791 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku Rowerowa 13 i wynosił 15,41%, natomiast najniższy w osiedlu Pogodna 6,52%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 506,64 zł, najwyższe wystąpiło w budynku przy ul. Rowerowej 13 i wynosiło 695,73 zł, a najniższe w osiedlu Pogodna i wynosiło 389,89 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 8,11% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 12,61% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 79,28% zadłużeń.

Zadłużenia wielomiesięczne należały do 10,53% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2015 r. wyniosła 403 osoby. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 7 142 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wynosiły na koniec roku 448 539 zł, co daje wskaźnik 9,56% . W kwocie tej 73,97% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 331 804 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 264 364 zł. Jest to 58,9% całości zadłużeń oraz 79,7% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2015 r. wyniosły 14 544 zł – wskaźnik 3,63%.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2015 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni i właścicieli oraz najemców lokali użytkowych
- wysyłaniu monitów i wezwań do zapłaty
- wyłączeniu sygnału TV

- wysłaniu zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu
- wzywaniu na rozmowy z udziałem przedstawicieli Rad Osiedli
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej
- wykluczaniu dłużników z rejestru członków Spółdzielni
- kierowaniu spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu (w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności o licytację tego lokalu)
- wpisywaniu dłużników do Krajowego Rejestru Długów
- zleceniu ściąganie należności firmie windykacyjnej.

W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:

- wysłano 543 wezwania do zapłaty na kwotę 2 044 644 zł.
Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 188 osób na kwotę 415 936 zł, a w części przez 235 osób na kwotę 356 379 zł. Ogółem wpłacono 772 315 zł.
- Wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu i Rad Osiedli 564 osoby zalegające w opłatach czynszu na kwotę 1 331 047 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:
 - 194 osoby spłaciły zadłużenie w całości na kwotę 320 191 zł,
 - 156 osób spłaciło zadłużenie częściowo na kwotę 112 953 zł,
- Ogółem wpłacono 433 144 zł, tj. 32,54 % zadłużenia osób wzywanych. Ponadto ze 77 osobami spisano odpowiednie protokoły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.
 - 58 osobom rozłożono na raty spłatę zadłużenia w kwocie 193 308 zł
 - z 3 dłużnikami zawarto ugodę na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 36 661 zł przed skierowaniem do Sądu
 - 58 dłużników uregulowało zadłużenie na kwotę 188 166 zł
 - do Sądu skierowano 72 sprawy na kwotę 518 358 zł
 - przed skierowaniem do komornika - zadłużenie zasądzone spłaciło 23 osoby na kwotę 133 720 zł
 - do egzekucji przez komornika przekazano 42 sprawy na kwotę 316 556 zł,
- Spłata za pośrednictwem komornika w 2015 r. wyniosła 148 478 zł
 - przed licytacją z własnościowego prawa do lokali 3 dłużników uchroniła spłata zadłużenia w całości na kwotę 80 180zł
 - wykonano 2 eksmisje do lokali socjalnych. Efekt finansowy to kwota 84 230 zł
 - w wyniku całkowitej spłaty zadłużenia w kwocie 12 277 zł Rada Nadzorcza uchyliła 2 uchwały o wykluczeniu z rejestru członków,
 - z Krajowego Rejestru Długów wykreślono 6 dłużników po spłacie zadłużenia na kwotę 40 662 zł.

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

Lokale mieszkalne

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
Kalinowszczyzna	135	50	36	46	17	8	5	7
Bronowice -Maki	113	95	13	39	20	6	1	8
Kruczkowskiego	93	158	12	25	11	2	2	4
Pogodna	45	79	15	11	5	3	2	3
Łąkowa	15	12	1	4	2	-	-	2
budynek Rowerowa 13	2	1	-	1	-	-	-	-
Razem	403	395	77	126	55	19	10	24

Lokale użytkowe i garaże

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
Kalinowszczyzna	8	26	2	1
Bronowice –Maki	13	42	4	5
Kruczkowskiego	9	54	1	5
Pogodna	3	12	1	2
Łąkowa		2	-	-
Budynek przy ul. Kruczkowskiego 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13	4	12		2
RAZEM	37	148	8	15

- w 2015 r. 893 osoby otrzymały dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 477 140 zł
- z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 75 347 zł

VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2015 r. zamknął się sumą 88 598 812,09 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2015 r. wyniosła 67 547 861,30 zł
- majątek obrotowy o wartości 21 050 950,79 zł.

Zmniejszenia wartości majątku trwałego w stosunku do roku ubiegłego związane jest głównie z wyodrębnieniem własności lokali w 2015 r. oraz z tytułu systemowego umorzenia. Natomiast zwiększenie wartości aktywów obrotowych ma związek ze zmianą sposobu prezentacji w bilansie nadwyżek / niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (tzw. GZM) oraz sald funduszu remontowego. Zgodnie z wytycznymi Komitetu Standardów Rachunkowości pozycje te wykazane zostały w tzw. szyku rozwartym.

Majątek Spółdzielni znajduje pokrycie w zgromadzonych funduszach oraz w kredytach mieszkaniowych zaciągniętych w latach poprzednich.

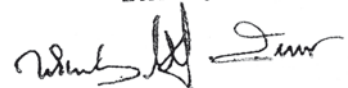
Fundusze własne Spółdzielni to:

fundusz udziałowy	-	268 397,45 zł
fundusz zasobowy	-	22 461 516,58 zł
fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	-	43 405 066,43 zł
fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	1 603 956,03 zł
Razem	-	67 738 936,49 zł

Szczegółowa informacja na temat poszczególnych pozycji bilansu znajduje się w raporcie Biegłego Rewidenta, z którym członkowie Spółdzielni mogą się zapoznać przed Walnym Zgromadzeniem Członków.

Sytuacja finansowa Spółdzielni i jej płynność finansowa utrzymana jest na poziomie bardzo dobrym. Wszystkie zobowiązania regulowane były na bieżąco. Opinia Biegłego Rewidenta nie wskazuje na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno - finansową Spółdzielni.

PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Kolejarz” w Lublinie
ZARZĄD



Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"
20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11

KRS / REGON: 000486528

NIP: 712-010-26-81

BILANS na dzień: 31 grudnia 2015r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
AKTYWA		31.12.2015	31.12.2014
A.	AKTYWA TRWAŁE	67 547 861,30	69 686 638,52
I.	Wartości niematerialne i prawne - inne	6 970,06	7 226,10
	1. licencje na oprogramowanie komputerowe itp..	6 970,06	7 226,10
	2. pozostałe	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	64 669 678,73	66 511 413,64
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	64 660 086,27	66 509 876,45
	a) grunty	13 190 047,26	13 363 293,33
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania	5 492 016,52	5 595 278,92
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	48 508 481,28	50 040 188,18
	c) urządzenia techniczne i maszyny	2 806 524,42	2 976 272,97
	d) środki transportu	0,00	0,00
	e) inne środki trwałe	155 033,31	130 121,97
	2. Środki trwałe w budowie	9 592,46	1 537,19
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	2 869 532,08	3 166 374,35
	1. od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. od jednostek pozostałych	2 869 532,08	3 166 374,35
IV.	Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	1 680,43	1 624,43
	1. Nieruchomości	0,00	0,00
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Długoterminowe aktywa trwałe	1 680,43	1 624,43
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	1 680,43	1 624,43
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	21 050 950,79	13 358 514,74
I.	Zapasy	90 951,65	91 851,60
	1. Materiały	90 951,65	91 851,60
	2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
	3. Produkty gotowe(wyroby gotowe)	0,00	0,00
	4. Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	5. Towary	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	3 758 650,81	3 847 398,87
	1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Należności od pozostałych jednostek	3 758 650,81	3 847 398,87
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	2 745 954,16	2 660 414,06
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe:	379 036,83	485 634,18
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	68 923,42	249 633,20
	- do 12 miesięcy	68 923,42	249 633,20
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	d) z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezpie. społ. oraz innych świadczeń	62 848,29	15 511,85
	e) należności wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	f) inne	501 312,47	432 268,33
	g) dochodzone na drodze sądowej	575,64	3 937,25
III.	Inwestycje krótkoterminowe	11 821 931,79	9 182 451,53
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 821 931,79	9 182 451,53
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 821 931,79	9 182 451,53
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	11 740 976,84	9 099 424,53
	- środki pieniężne w kasie	8 254,95	7 820,02
	- inne środki pieniężne	72 700,00	75 206,98
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 379 416,54	236 812,74
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości, dotycząca GZM	895 896,17	0,00
	2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości	4 319 082,53	0,00
	3. Pozostałe	164 437,84	236 812,74
	AKTYWA RAZEM:	88 598 812,09	83 045 153,26

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"
20-618 Lublin, ul. Nadbystrzycka 11

KRS / REGON: 000486528
NIP: 712-010-26-81

BILANS na dzień: 31 grudnia 2015r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
PASYWA		31.12.2015	31.12.2014
A.	FUNDUSZE WŁASNE	67 738 936,49	67 492 092,32
I.	Fundusze podstawowe, w tym:	43 673 463,88	45 898 416,22
	1. Fundusz udziałowy	268 397,45	273 983,54
	2. Fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	43 405 066,43	45 624 432,68
II.	Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Fundusz zasobowy	22 461 516,58	19 917 509,38
IV.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	0,00	0,00
V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	1 603 956,03	1 676 166,72
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	20 859 875,60	15 553 060,94
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	9 028 665,58	9 628 780,59
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	9 028 665,58	9 628 780,59
	a) kredyty i pożyczki	9 028 665,58	9 628 780,59
	b) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	c) inne	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 088 710,93	5 506 282,01
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) inne	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	6 170 681,76	5 480 741,09
	a) kredyty i pożyczki	554 901,64	551 328,06
	b) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	665 946,42	0,00
	c) pozostałe zobow. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagaln.:	2 736 727,93	3 860 162,66
	- do 12 miesięcy	2 335 634,80	3 256 209,80
	- powyżej 12 miesięcy	401 093,13	603 952,86
	d) zobowiązania wobec lokali mieszkalanych	631 271,76	565 837,56
	e) zobowiązania wobec lokali użytkowych	10 950,88	7 722,49
	f) zaliczki otrzymane na dostawy	0,00	0,00
	g) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	h) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	545 221,64	590 695,26
	i) z tytułu wynagrodzeń	5 686,08	7 226,15
	j) inne	1 019 975,41	471 328,96
	3. Fundusze specjalne	4 918 029,17	25 540,92
	a) fundusz remontowy	4 824 920,77	-68 114,58
	b) ZFŚS	73 222,63	93 655,50
	c) inne fundusze	19 885,77	0,00
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	742 499,09	417 998,34
	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	742 499,09	417 998,34
	a) inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	0,00
	b) inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	34 186,26	0,00
	c) nadwyżka przychodów nad kosztami dot. nieruchomości GZM	708 312,83	417 998,34
PASYWA RAZEM:		88 598 812,09	83 045 153,26

Sporządzono dnia: 03-03-2016 r.
Sporządziła: Urszula Rudnicka

.....
Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu



Z-ca Prezesa
d/s Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

Z-ca PREZESA

PREZES ZARZĄDU

Marianna Markiewicz

mgr inż. Witold Pańkowski

inż. Ryszard Petkiewicz

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(WARIANT PORÓWNAWCZY)

za okres 01.01.2015 - 31.12.2015 r.

Wyszczególnienie		Kwota w zł za rok obrotowy	
		2015	2014
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	37 951 475,36	37 383 593,78
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wytworów i usług):	36 432 952,09	36 518 193,34
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	571 153,82	-4 973,65
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	0,00
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	595 386,34	82 532,85
	c) pozostała zmiana stanu produktów	-24 232,52	-87 506,50
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	947 369,45	870 374,09
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	36 618 306,01	36 032 215,05
I.	Amortyzacja	351 210,50	371 196,86
II.	Zużycie materiałów i energii	12 350 707,37	12 247 314,47
III.	Usługi obce	8 735 633,57	8 746 974,00
IV.	Podatki i opłaty:	1 166 473,06	1 163 495,23
	- w tym: podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	6 451 871,53	6 064 187,29
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 219 325,85	1 187 855,08
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	6 343 084,13	6 251 192,12
	w tym odpis na fundusz remontowy	5 623 113,78	5 478 939,20
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Wynik ze sprzedaży (A-B)	1 333 169,35	1 351 378,73
D.	Pozostałe przychody operacyjne	851 328,26	929 465,63
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	103,79	500 122,22
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)	404 911,57	88 976,67
III.	Inne przychody operacyjne	446 312,90	340 366,74
E.	Pozostałe koszty operacyjne	507 134,31	518 817,36
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczanymi w czasie	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	176 784,22	306 161,13
IV.	Inne koszty operacyjne	330 350,09	212 656,23
F.	Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 677 363,30	1 762 027,00
G.	Przychody finansowe	321 294,82	323 253,62
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	67,00
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki:	321 294,82	323 186,62
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
H.	Koszty finansowe	43 355,09	3 620,90
I.	Odsetki:	43 355,09	3 620,90
	- w tym: dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	0,00
I.	Wynik z działalności gospodarczej (F+G-H)	1 955 303,03	2 081 659,72
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00
II.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00
K.	Wynik brutto (I+/-J)	1 955 303,03	2 081 659,72
L.	Podatek dochodowy	351 347,00	405 493,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N.	Wynik netto (K-L-M)	1 603 956,03	1 676 166,72

Sporządzono dnia: 03-03-2016 r.
Sporządziła: Urszula Rudnicka



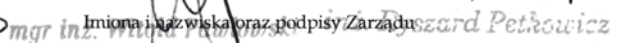
Z-ca Prezesa
d/s Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy



Marianna Markiewicz

Z-ca PREZESA PREZES ZARZĄDU

Imiona i nazwiska oraz podpisy Zarządu



Bogdan Petkiewicz

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

DLA WALNEGO ZGROMADZENIA

ORAZ RADY NADZORCZEJ

PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ”

W LUBLINIE UL. NADBYSTRZYCKA 11

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, na które składają się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień **31.12.2015 r.** który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **88.598.812,09 zł**,
- 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2015 r.** do **31.12.2015 r.** zamykający się **zyskiem netto** w kwocie **1.603.956,03 zł**,
- 4) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od **01.01.2015 r.** do **31.12.2015 r.** wykazujący wzrost stanu środków o kwotę **2.639.480,26 zł**,
- 5) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **246.844,17 zł**,
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni. Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami).

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) Rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami),
- 2) Art. 56 ustawy z 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 1011),
- 3) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 4) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222).

Biegły Rewident zaplanował i przeprowadził badanie sprawozdania finansowego w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało: sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak też całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie na dzień **31.12.2015 r.** jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.**,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Marek Błaszczak – Kluczowy Biegły Rewident

Nr ewid. 5543

Przeprowadzający badanie w imieniu:

Lublin, 22.03.2016 r.

**BIURO USŁUG AUDYTORSKICH
I FINANSOWO-KSIĘGOWYCH
MAREK BŁASZCZAK
Podmiot uprawniony nr 160
Zemborzyce Tereszyńskie 72 A
20-515 Lublin**



INFORMACJA

o projektach unijnych zrealizowanych w osiedlach

Bronowice III – Maki i im.L.Kruczkowskiego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007 – 2013, oś priorytetowa III.

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” należy do nielicznych w województwie lubelskim, a w mieście Lublinie jest jedyną spółdzielnią mieszkaniową, która przeszła pozytywnie wielostopniową weryfikację i stała się beneficjentem środków z Unii Europejskiej.

Do uzyskania dofinansowania zakwalifikowały się projekty dotyczące dwu osiedli Spółdzielni: projekt p.n. „Renowacja osiedla Bronowice III - Maki” i projekt p.n. „Modernizacja przestrzeni osiedla im. L. Kruczkowskiego”.

Nadrzędnym celem obydwu projektów była poprawa warunków życia i funkcjonowania mieszkańców osiedla, podniesienie atrakcyjności mieszkaniowej i społeczno - gospodarczej dzielnicy „Kośminek” i „Dziesiąta”.

Dzięki znaczącemu dofinansowaniu, możliwe było zrealizowanie przedsięwzięć, które w widoczny i odczuwalny przez mieszkańców sposób poprawiły komfort ich zamieszkiwania, wyrównały dysproporcje w stosunku do nowych, atrakcyjnych osiedli Lublina.

I. W ramach projektu p.n. „Renowacja osiedla Bronowice III - Maki” wykonano następujące zadania:

1. Przeprowadzono gruntowną modernizację dźwigów osobowych w 10 budynkach : Droga Męczenników Majdanka 49 i 53, Elektryczna 61, Krańcowa 82,84,103, Topolowa 2 i 4, Wierzbowa 13, Olchowa 1 - łącznie 17 dźwigów. Obecne dźwigi wykonane zostały zgodnie z normami europejskimi, zapewniają bezpieczne i wygodne przemieszczanie się w wysokich budynkach. Są funkcjonalne i estetyczne.
2. Wymieniono stolarkę okienną na klatkach schodowych i na kondygnacjach technicznych w 5 budynkach : Elektryczna 59,61, Krańcowa 82,84 i Wierzbowa 13. Łącznie około 400 sztuk okien.

3. Docieplono stropy piwnic i stropodachy w budynkach : Elektryczna 59,61, oraz tylko stropy piwnic w bud. Krańcowa 82 i 84. Łączna powierzchnia tych dociepleń to ok.1800 m² .
4. Wykonano pochylnie dla inwalidów z przebudową wejścia do budynków: Droga Męczenników Majdanka 53, Elektryczna 59,61, Topolowa 2 i 4 oraz Olchowa 1.
5. Wykonano hydrofornie jednobudynkowe w budynkach : Droga Męczenników Majdanka 49 i 53 oraz Wierzbowa 13.
6. Wykonano wymiennikownię co i ccw w bud. Wierzbowa 11.
7. Zmodernizowano plac zabaw i parking oraz zrewitalizowano zielen przy ul. Wierzbowej - w otoczeniu bud. Nr 13 .
8. Zrewitalizowano zielen międzyblokową przy ul. Dulęby.
9. Zainstalowano monitoring miejsc zagrożonych przestępczością przy ul.Wierzbowej 13.
10. Wyremontowano budynek dla osób zagrożonych społecznym wykluczeniem przy ul. Pawiej 89.
11. Wybudowano nadajnik bezpłatnego internetu typu hot - spot przy ulicy Wierzbowej 13.

Całkowita wartość projektu to kwota 4 624 915,00 PLN, z czego wkład własny Spółdzielni wyniósł 2 453 138,72 PLN, a dofinansowanie 2 171 776,28 PLN.

II. W ramach projektu p.n. „Modernizacja przestrzeni osiedla im.L.Kruczkowskiego” wykonano :

1. Hydrofornie jednobudynkowe wraz z przyłączem wodociągowym do budynków mieszkalnych wielorodzinnych - ul. Kruczkowskiego 2,8 ul. Młodzieżowa 2,12, ul. Błękitna 7, ul. Róży Wiatrów 5.
2. Plac zabaw z elementami siłowni - obszar pomiędzy ul. Młodzieżową 5,7,9
3. Remont istniejącego placu oraz ciągów pieszych wokół pawilonu handlowego przy ul. Kruczkowskiego 14.
4. Remont instalacji oświetlenia klatek schodowych i korytarza strychu budynków mieszkalnych wielorodzinnych - ul. Kruczkowskiego 2, 8, ul. Młodzieżowa 2, 12, ul. Błękitna 7, ul. Róży Wiatrów 5.
5. Ocieplenie stropów piwnic w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - ul. Kruczkowskiego 6, 8 ,9 ,11 ,18, 20 , ul. Młodzieżowa 2 ,5, 6, 9, ul. Róży Wiatrów 5, ul. Przybylskiego 20, 22.
6. Ocieplenie stropodachów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - ul. Kruczkowskiego 2, 8, 18, ul. Młodzieżowa 2, 12 , ul. Przybylskiego 20, 22 , ul. Błękitna 3, 7 , ul. Róży Wiatrów 5.

7. Termomodernizację budynku administracyjno - usługowego z kolorystyką elewacji - ul. Kruczkowskiego 22/24.
8. System monitoringu wizyjnego miejsc szczególnie zagrożonych przestępczością na terenach PSM „Kolejarz” - ul. Kruczkowskiego 14 oraz obszar pomiędzy ul. Młodzieżową 5, 7, 9.
9. Nadajniki ogólnodostępnego i darmowego Internetu typu hot- spot - obszar pomiędzy ul. Młodzieżową 5, 7,9.

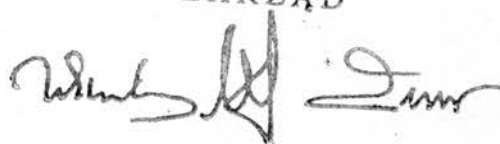
Całkowita wartość projektu to kwota 2 828 799,12 zł, z czego wkład własny Spółdzielni wyniósł 1 203 330,74 zł, a dofinansowanie 1 625 468,38 zł.

Zrealizowanie aż tylu bardzo kosztownych zadań w stosunkowo krótkim czasie nie byłoby możliwe bez unijnego wsparcia. Dla zilustrowania wagi sprawy można posłużyć się przykładem. Koszt modernizacji jednego dźwigu to kwota rzędu 140 tys.zł. W ramach projektu zmodernizowano 17 dźwigów. Całkowity koszt wyniósł blisko 2,4 mln zł. Gdyby nie dofinansowanie z funduszy Unii Europejskiej, Spółdzielnia w ramach własnych środków gromadzonych na funduszu remontowym mogłaby zmodernizować jedynie 2 dźwigi w ciągu roku. Zatem korzyść dla Spółdzielni i jej mieszkańców jest ewidentna. Analogicznie można wyliczyć koszty pozostałych przedsięwzięć objętych projektem, odnosząc je do możliwości finansowych Spółdzielni, które nie pozwoliłyby na ich zrealizowanie na przestrzeni kilku a może nawet kilkunastu lat.

Należy z satysfakcją stwierdzić, że założone cele projektu, wskaźniki produktów i rezultatu zostały osiągnięte.

W imieniu mieszkańców osiedli Bronowice III - Maki i im.L.Kruczkowskiego , którzy są faktycznymi beneficjentami środków unijnych oraz w imieniu kierownictwa Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” składamy podziękowania Urzędowi Marszałkowskiemu za kilkuletnią współpracę w ramach realizacji poszczególnych etapów projektu oraz firmom i przedsiębiorstwom, które były wykonawcami przedsięwzięć objętych projektem.

PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Kolejarz” w Lublinie
ZARZĄD



KOMUNIKACJA ZA POŚREDNICTWEM E-MAIL ?

Coraz częściej wpływają do nas zapytania, czy w najbliższej przyszłości spółdzielnia ma zamiar przejść w kontaktach z mieszkańcami na elektroniczną formę komunikacji czyli wprowadzić możliwość przesyłania do naszych mieszkańców wszelkich pism, rozliczeń, informacji za pośrednictwem e-mail ?

Otóż jest taka możliwość, Spółdzielnia musiałaby tylko dokupić do istniejącego systemu informatycznego moduł, który zapewnia taką obsługę. Moduł oferuje grupowe lub indywidualne przesyłanie wiadomości o dowolnej treści i w dowolnej sprawie do członków spółdzielni, jej mieszkańców, najemców, kontrahentów, jednostek administracji itp.

Wówczas zawiadomienia o rozliczeniu wody, energii cieplnej, zmianie wysokości opłat, zaległościach w opłatach itp. nie byłyby drukowane tylko wysyłane bezpośrednio na podane adresy e-mailowe.

Niewątpliwą korzyścią dla mieszkańców byłoby przede wszystkim uproszczenie możliwości odbioru korespondencji bez względu na aktualne miejsce pobytu, a także oszczędność czasu i pewność otrzymania tak przesłanych pism. Korzyścią dla spółdzielni (czyli dla nas wszystkich) byłaby natomiast obniżka kosztów związanych z wydrukiem rozliczeń (papier, praca sprzętu) oraz kosztów opłat pocztowych, ponieważ aktualnie około 500 mieszkańców zgłosiło do spółdzielni adres do korespondencji znajdujący się poza zasobami spółdzielni i wysyłka wszelkich rozliczeń do tych osób odbywa się za pośrednictwem poczty.

Aby wprowadzić jednak taką usługę chcielibyśmy uzyskać wiedzę czy byłoby i jak duże zainteresowanie. W tym celu zamieściliśmy na naszej stronie internetowej www.kolejarz.lublin.pl w zakładce „aktualności” druk oświadczenia. Każdego, kto byłby w przyszłości zainteresowany tą formą komunikacji prosimy o wypełnienie formularza i wysłanie go. Formularz ma charakter wyłącznie sondażowy i nie niesie ze sobą żadnych skutków prawnych.

DOMOWY ODBIÓR ELEKTROŚMIECI

Lublin uczestniczy w ogólnopolskim programie „Moje miasto bez elektrośmieci”, którego celem jest promowanie ekologicznych postaw i zachowań wśród Polaków, które powinny się przełożyć na selektywną zbiórkę elektrośmieci. W ramach programu na terenie Lublina funkcjonuje usługa darmowych odbiorców wielkogabarytowych elektrośmieci z domu. Usługa jest bezpłatna i niezależnie od tego

czy ciężki sprzęt znajduje się na parterze czy na czwartym piętrze bez windy przedstawiciele ElektroEko zabiorą go ze wskazanego miejsca. W celu pozbycia się elektrośmieci z domu wystarczy zadzwonić pod numer **2222 33 00** lub skorzystać z formularza zamieszczonego na stronie [http:// elektro-smieci.pl/bezplatny – odbior – elektrosmieci - z - domu](http://elektro-smieci.pl/bezplatny-odbior-elektrosmieci-z-domu), by umówić się na darmowy odbiór niepotrzebnych urządzeń w dogodnym terminie. Odbierając wielkogabarytowy sprzęt przedstawiciele ElektroEko mogą zabrać również mniejsze elektrośmieci.

Infolinia, z którą należy kontaktować się w celu odebrania elektrośmieci dostępna jest od poniedziałku do piątku w godz. 8 -17 oraz w sobotę w godz. 8–13.

Urządzenia elektryczne i elektroniczne zawierają w sobie niebezpieczne pierwiastki i związki takie, jak: rtęć, kadm, freon, azbest i.t.p. Dopóki urządzenia działają i są prawidłowo użytkowane, nie stwarzają zagrożenia. Gdy urządzenie się zepsuje lub rozszczelni mogą wydostać się z niego niebezpieczne substancje, które po przedostaniu się do gleby lub wód gruntowych stworzą zagrożenie dla człowieka i środowiska. Dlatego sprzęt elektryczny i elektroniczny nie powinien trafić na zwykłe składowiska razem z innymi odpadami, a tym bardziej na dzikie wysypiska. Każde urządzenia, nawet te najmniejsze zasilane na baterie lub prąd powinny trafić do selektywnych punktów zbiórki elektrośmieci, gdzie zostaną przetworzone, a odzyskane z nich materiały można będzie wykorzystać w produkcji nowych urządzeń.

CZY DOKARMIĄĆ PTAKI ? SZANOWNI PAŃSTWO ! MIESZKAŃCY !

Obserwujemy w naszych osiedlach powszechnie występujące zjawisko dokarmiania ptaków polegające na wykładaniu lub wysypywaniu karmy, najczęściej resztek pożywienia ludzkiego na balkonach, parapetach, na placach zabaw, skwerach, alejkach osiedlowych, na trawnikach. Takie dokarmianie jest niedozwolone i tego rodzaju pozorną pomoc może przynieść ptakom więcej szkody niż pożytku. Ornitologowie, czyli ludzie, którzy na ptakach znają się najlepiej są zdania, że dokarmianie jest w ogóle niewskazane, bowiem prowadzi do zachwiania równowagi biologicznej. Pozwala przeżyć osobnikom najsłabszym, które często są nosicielami chorób i prowadzi do nadmiernego rozrostu populacji.

Najbardziej istotne dla naszych mieszkańców jest to, że zbyt liczna populacja ptactwa, a zwłaszcza gołębi, których odchody pozostawiane są na balkonach, ławkach, w piaskownicach stanowią istotne i

realne zagrożenie bakteriologiczne dla życia i zdrowia ludzi. Dodać należy, że przyczynia się to także do degradacji i niszczenia substancji mieszkaniowej - dachów, elewacji, elementów malej architektury.

Zwracamy Państwa uwagę na niektóre z groźnych chorób, których źródłem mogą być ptaki, zwłaszcza masowo występujące w naszych osiedlach gołębie.

Choroby odzwierzęce - inaczej zoonozy, to takie choroby zakaźne i pasożytnicze, którymi człowiek może się zarazić od chorych ptaków lub zwierząt, które same niekoniecznie chorują, ale są nosicielami wirusów bakterii, grzybów czy pasożytów.

Pasożyty – nie tylko niepokoją ptaki, ale również mogą być nosicielami wielu chorób. Na gołębiach żerują takie pasożyty, jak kleszcze, ptaszyńce odżywiające się krwią, świerzbowce odżywiające się naskórkiem, pasożytujące w piórach i brodawkach skórnych. **Kleszcze, pluskwy i pchły mogą także atakować człowieka** i inne zwierzęta, mogą przenosić zarazki cholery. Z pasożytów skórnych świerzbowce wywołują stany zapalne skóry.

Aspergiloza, inaczej pleśniawka - jest choroba grzybiczą, atakująca drogi oddechowe i przewód pokarmowy ptaków. Jest także bardzo groźna dla ludzi. **Alergiczna aspergiloza oskrzelowo - płucna** (allergic bronchopulmonary aspergillosis). Jest to swoista choroba, w której powstaje uczulenie na zarodniki grzyba *Aspergillus*. **Dotyczy to prawie wszystkich chorych na astmę;** do 20% może chorować kilka razy w życiu. Objawy subiektywne choroby są podobne do symptomów astmy: stany złego samopoczucia, kaszel oraz świszczący oddech. Niekiedy pacjenci odkasztuszają brązowo zabarwione czopy śluzu.

Aspergiloza inwazyjna – wiele osób z uszkodzonym lub upośledzonym układem odpornościowym umiera z powodu aspergilozy inwazyjnej. **Objawy aspergilozy inwazyjnej** są następujące: gorączka, kaszel, bóle w klatce piersiowej lub złe samopoczucie, a także duszności. Czasami **grzyb może przedostać się z płuc poprzez układ krwionośny do innych narządów np. mózgu, oka, serca, nerki i skóry.** Są to bardzo groźne przypadki, które powodują zwiększoną umieralność.

Ornitoza jest to bardzo groźna choroba wirusowa, wyjątkowo łatwo ogarniająca całe stada ptaków. **Zakażenie człowieka następuje przez bezpośredni kontakt z chorym ptakiem, przez zakażoną wodę, zetknięcie z odchodami chorego gołębia, a także przez wdychanie pyłów z zakażonych odchodów.** Nosicielami choroby mogą być także roztocza i wszoły odżywiające się krwią ptaków. Trzeba pamiętać, że ornitoza jest bardzo groźna również dla ludzi.

Robaczyce to choroby wywołane przez pasożytujące w przewodzie pokarmowym ptaka nicienie, glisty i tasiemce powodują wycieńczenie ptaka, zatrutego dodatkowo toksycznymi wydalninami pasożytów, co prowadzi do śmierci gołębia, a ponadto do zakażenia innych ptaków pasożytami, które chory osobnik wydała w ogromnych ilościach wraz z moczokąłem. **Robaczyce przewodu pokarmowego gołębia stanowią poważne zagrożenie dla zdrowia innych zwierząt i człowieka. Szczególnie narażone są małe dzieci, których układ odpornościowy nie jest jeszcze w pełni rozwinięty i nie radzi sobie z inwazją, zwłaszcza, że dzieci nie potrafią dostatecznie dbać o higienę.** Szacuje się, że każdego roku tysiące dzieci ulega zarażeniu endoparazytami czyli pasożytami wewnętrznymi, a kilka procent ma poważne kłopoty ze wzrokiem (do utraty włącznie) w następstwie migracji stadiów larwalnych.

Kleszcze (obrzeżek, kleszcz gołębi i ptaszyniec) żywiące się krwią, stanowią przy dużej liczebności poważne zagrożenie dla życia ptaków, szczególnie młodych, które bywają czasem tak wyczerpane i osłabione ubytkiem krwi, że nie mają siły do latania, a często nawet padają. Są też nosicielem **groźnej także dla ludzi choroby - boreliozy. Kleszcz (obrzeżek) jest najgroźniejszym roztoczem, które zagraża człowiekowi w domu.** Przy tym jest niezwykle uporczywy, może chować się w szczelinach i otworach murów **nawet przez 3 lata.**

Borelioza jest chorobą wielonarządową i wieloetapową. Wywołują ją krętki (*Borrelia burgdorferi*) przenoszone przez wszystkie postacie kleszczy, stąd bywa równie nazywana krętkowicą kleszczową. **Roznosicielem bakterii są także ptaki – m.in. gołębie.** Chorują na nią wszyscy, którzy mieli kontakt z krętkiem.

SZANOWNI PAŃSTWO !

Piszemy o ewentualnych skutkach dokarmiania ptaków w naszych osiedlach nie po to, by Państwa straszyć, lecz by uświadomić konieczność ograniczenia tego zjawiska w trosce o zdrowie mieszkańców.

Przypominamy także, że dokarmianie ptactwa w miejscach niedozwolonych skutkować może otrzymaniem kary pieniężnej w formie grzywny lub mandatu. Zabrania tego również uchwalony przez Radę Nadzorczą „Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców w PSM „Kolejarz” w § 7 w ust.11, którego treść jest następująca : „Zabrania się karmienia ptaków w miejscach do tego nie przeznaczonych, w szczególności na balkonach, tarasach i parapetach zaokiennych”.