



SZANOWNI PAŃSTWO MIESZKAŃCY PSM „KOLEJARZ”

Tradycyjnie, jak każdego roku, przyszedł czas podsumowania działalności naszej Spółdzielni za miniony 2018 rok. Podsumowania i oceny dokona uprawnione do tego **Walne Zgromadzenie Członków**. W warunkach naszej dużej Spółdzielni Walne Zgromadzenie odbywać się będzie w częściach ustalonych przez Radę Nadzorczą, odpowiadających terytorialnie podziałowi na osiedla, z przyłączeniem do osiedla „Łąkowa” budynku przy ulicy Rowerowej 13.

Walne Zgromadzenie w częściach odbędzie się **w dniach 5, 6, 10, 12 i 13 czerwca 2019 r.**

Walne Zgromadzenie odniesie się do sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok, dokona podziału nadwyżki bilansowej. W ramach swoich kompetencji wybierze członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli na kadencję 2019-2022.

Informator wydawany już po raz trzynasty, ma za zadanie przekazanie mieszkańcom informacji dotyczących działalności Spółdzielni w 2018 roku. Zamieszczamy w nim Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, harmonogram zebrań poszczególnych jego części, sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2018 roku, skróconą wersję sprawozdania Zarządu z działalności w 2018 roku, bilans Spółdzielni za 2018 rok, rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie Biegłego Rewidenta. Do informatora dołączone zostały w formie wkładek sprawozdania Kierowników Administracji Osiedli odpowiednio do miejsca odbywanego zebrania.

W siedzibie Zarządu i w siedzibach Administracji Osiedli wyłożone zostały do wglądu członków projekty uchwał objętych porządkiem obrad wraz z załącznikami, z wyjątkiem sprawozdania finansowego Spółdzielni wyłożonego wyłącznie w biurze Zarządu.

Uzyskane wyniki ekonomiczne za 2018 rok przedstawione w bilansie Spółdzielni i w sprawoz-

daniu Zarządu, wskazują na dobrą sytuację finansową Spółdzielni. Potwierdził to w swoim sprawozdaniu badający bilans niezależny Biegły Rewident. Do podziału przez Walne Zgromadzenie została wypracowana w 2018 roku nadwyżka bilansowa w kwocie 1 267 419,49 zł. Propozycje Zarządu co do sposobu jej podziału przedstawione zostaną w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

Mamy nadzieję, że tak szerokie udostępnienie istotnych materiałów, dotyczących działalności Spółdzielni, umożliwi członkom wnikliwe ich przeanalizowanie, a tym samym merytoryczne przygotowanie się do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.

W ostatniej części biuletynu publikujemy wyjaśnienia Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów.

Szanowni Państwo!

Kolejny - 2018 rok za nami. Dla Spółdzielni był to rok szczególny - 60 rok istnienia naszej Spółdzielni. Ten wyjątkowy Jubileusz był okazją do przypomnienia jej historii, kolejnych etapów powiększania zasobów, a przede wszystkim ludzi - działaczy samorządowych i wieloletnich pracowników. Był też okazją do pokazania, jaka jest dziś Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”, będąca jedną z największych Spółdzielni w Lublinie. Z okazji Jubileuszu wydaliśmy kalendarz, który dostarczony został do wszystkich mieszkań w naszej Spółdzielni. W dniu 25 października 2018 roku w Archikatedrze Lubelskiej odbyła się Msza Święta w intencji mieszkańców i pracowników Spółdzielni. W dniu 26 października 2018 r. odbyła się uroczystość, podczas której Spółdzielnia w dowód uznania za wkład i zaangażowanie w rozwój miasta oraz zasługi na rzecz jego mieszkańców wyróżniona została przez Prezydenta Miasta Medalem 700-lecia Miasta Lublin. Z okazji 60-lecia Krajowa Rada Spółdzielcza przyznała zasłużonym działaczom samorządowym i pracownikom

Spółdzielni odznakę „Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego”, zaś powołana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Kapituła odznaczyła zasłużonych medalem „Za zasługi dla rozwoju Spółdzielni”.

Podsumowując miniony rok można stwierdzić, że zrealizowane zadania remontowo – konserwacyjne były kolejnym etapem w poprawianiu sprawności technicznej budynków i bezpieczeństwa zamieszkiwania mieszkańców, a także estetyki otoczenia. Od 2016 r. realizując Państwa wnioski z poprzednich Walnych Zgromadzeń, na podstawie uchwał Rady Nadzorczej, konsekwentnie wprowadzano zmiany dotyczące sprzątnięcia klatek schodowych do „Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w osiedlach PSM „Kolejarz”. Zgodnie z obowiązującym regulaminem, usługa odpłatnego sprzątnięcia może być wprowadzona na wniosek mieszkańców poparty przez ponad połowę (50% +1) uprawnionych mieszkańców budynku lub pojedynczej klatki schodowej. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. 2397 lokali mieszkalnych objętych jest usługą sprzątnięcia klatek. W samym 2018 r. na wniosek mieszkańców 561 mieszkań zostało objętych tą usługą.

Zarząd Spółdzielni jako organ odpowiedzialny na co dzień za stan zasobów Spółdzielni i jej finansową kondycję dokłada wszelkiej staranności, aby wywią-

zać się jak najlepiej z pełnionych obowiązków. 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.

Podczas obrad tegorocznego Walnego Zgromadzenia wybierzecie Państwo członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedli na kadencję 2019 -2022. 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.

Dziękujemy również mieszkańcom, którzy wykazują troskę o wspólne mienie, zgłaszając różnorodne uwagi i propozycje, przyczyniając się w ten sposób do podejmowania właściwych decyzji służących pomyślnemu rozwojowi Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd PSM „Kolejarz”

Ryszard Petkowicz

Witold Pawłowski

Marianna Markiewicz

HARMONOGRAM ZEBRAŃ

WALNEGO ZGROMADZENIA W CZĘŚCIACH, czerwiec 2019 r.

05.06.2019 r. o godz. 16³⁰	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Łąkowa” i bud. Rowerowa 13	Szkoła Podstawowa Nr 30 ul. Nałkowskich 110
06.06.2019 r. o godz. 16³⁰	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Pogodna”	Szkoła Podstawowa Nr 33 (Gimnazjum Nr 14) ul. Pogodna 19
10.06.2019 r. o godz. 16³⁰	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Kalinowszczyzna”	Zespół Szkół Odzieżowo - Włókienniczych (Gimnazjum Nr 2) ul. Lwowska 11
12.06.2019 r. o godz. 16³⁰	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Bronowice III – Maki”	Dzielnicowy Dom Kultury ul. Olchowa 8
13.06.2019 r. o godz. 16³⁰	- część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu im. L. Kruczkowskiego	Szkoła Podstawowa Nr 40 ul. Róży Wiatrów 9

REGULAMIN

OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE

§ 1

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni działa na podstawie art. 8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami), ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późniejszymi 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 osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nieobjętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia powinien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W razie nie 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 niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ustawowy 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 niezwołania 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. Skreśla się.

§ 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 listownie.

§ 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 odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - 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 opowiedziało 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 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 czasowe wyręczenie 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 prawidłowości udzielonych pełnomocnictw przez członków Spółdzielni oraz należytego umocowania ustawowych 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,
 - d) odczytanie listy pełnomocnictw.
 - 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 niezastosowania 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, pełnomocnikom członków oraz przedstawicielom ustawowym członków niemających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
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” i „Kto się wstrzymał”.
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. Wynik głosowania powinien być odnotowany 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. Protokoły 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 dźwięki 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 prezydiów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie protokołów 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, będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy ze Spółdzielnią przez członka 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 niespełnienia 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 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 nieskreślonych 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

Tekst jednolity niniejszego regulaminu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni tj. w dniu 14 czerwca 2018 r. (Uchwała Nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia Członków).

SPRAWOZDANIE

RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności w 2018 roku.

Skład osobowy Rady i jej struktura organizacyjna przedstawiała się następująco:

Prezydium Rady

1. **Andrzej Zięba** - Przewodniczący Rady
2. **Wiesław Lejkowski** - Zastępca Przewodniczącego Rady
3. **Anna Berus** - Sekretarz Rady

oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji stałych.

Skład Komisji:

Komisja Rewizyjna

1. Jan Pastucha - Przewodniczący
2. Zofia Mazuś - Zastępca Przewodniczącego
3. Anna Barczyńska - Członek do kwietnia 2018 r.
- Bogusława Harden - Członek od maja 2018 r.
4. Marta Bartkow - Członek
5. Jolanta Smalej - Członek

Komisja Samorządowo – Organizacyjna

1. Halina Rój - Przewodnicząca
2. Renata Janowska - Zastępca Przewodniczącej
3. Wiesław Iskra - Członek
4. Piotr Małek - Członek
5. Iwona Rydz - Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Ryszard Bobel - Przewodniczący
2. Jan Murlak - Zastępca Przewodniczącego
3. Robert Adach - Członek
4. Witold Gospodarek - Członek
5. Jan Palak - Członek

Komisja Mieszkaniowa

1. Barbara Buraczyńska - Przewodnicząca
2. Leszek Lewandowski - Z-ca Przewodniczącej
3. Hanna Burdon - Członek

Funkcje nadzorczo - kontrolne Rada Nadzorcza wypełniała na posiedzeniach plenarnych, a także poprzez komisje problemowe. Członkowie Rady utrzymywali bieżące kontakty z Zarządem Spółdzielni i jego organami, uczestniczyli w pracach komisji, w wizjach lokalnych, przetargach, itp.

W minionym roku Rada Nadzorcza odbyła 9 posiedzeń plenarnych. Komisje Rady Nadzorczej odbyły łącznie 18 spotkań. W posiedzeniach Rady uczestniczyli także członkowie Zarządu Spółdzielni oraz w miarę potrzeby kierownicy jednostek organizacyjnych. W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli również Przewodniczący Rad Osiedli im. L. Kruczkowskiego oraz „Bronowice III - Maki”. Uczestnictwo w posiedzeniach Rady Przewodniczących Rad Osiedli zapewniało obustronny właściwy przepływ informacji o pracy tych organów, a także możliwość prezentowania stanowiska Rad Osiedli

w rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą sprawach.

W trakcie posiedzeń Rada rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni, zgłoszone przez Zarząd, organy samorządowe oraz mieszkańców. Komisje problemowe przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady oraz proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i propozycje. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji badały i analizowały problemy podnoszone w korespondencji.

W roku sprawozdawczym zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza podjęła łącznie 19 uchwał w sprawach:

- zatwierdzenia planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2018 rok;
- zatwierdzenia aneksu Nr 3 do „Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców w osiedlach PSM „Kolejarz” w Lublinie”;
- przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za 2017 r.”;
- zwiększenia stawki odpisu na fundusz remontowy dla budynków wysokich w Osiedlu im. L. Kruczkowskiego;
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok;
- podziału na części Walnego Zgromadzenia Członków i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w 2018 r.;
- przyjęcia „Sprawozdania Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie z działalności w 2017 r.”;
- wprowadzenia zmian w „Regulaminie przetargu na zawarcie umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego”;
- zatwierdzenia preliminarza wydatków związanych z obchodami 60-lecia Spółdzielni;
- powołania Kapituły ds. wytypowania i przyznania Odznaczeń Resortowych Spółdzielczości z okazji 60-lecia Spółdzielni;
- przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za I półrocze 2018 r.”;
- wprowadzenia zmian w „Regulaminie Rady Osiedla” i zatwierdzenia jednolitego tekstu regulaminu;
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2019 rok;
- zatwierdzenia założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na 2019 rok;
- dokonania korekty rzeczowego planu remontów na 2018 rok, w osiedlach: „Kalinowszczyzna”, „Bronowice III-Maki”, „Pogodna”, im. L. Kruczkowskiego;
- zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni na 2019 rok;
- zatwierdzenia planu kosztów nieruchomości na 2019 rok;
- zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2019;
- zatwierdzenia stawki czynszowej oraz opłat za media

i świadczenia dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Krętej 2 wybudowanym przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

W całorocznych działaniach Rada Nadzorcza szczególnie naciskała na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej Spółdzielni.

Szczególną uwagę koncentrowała na analizowaniu opracowanych przez Zarząd planów gospodarczych, bowiem zawarte w nich wskaźniki znajdowały odzwierciedlenie w zatwierdzanych stawkach czynszowych. Projekty materiałów dotyczących tych zagadnień były przedmiotem posiedzeń Rad Osiedli, które wnikliwie je analizowały i wyrażały opinie. Szczegółowo analizowała je także Komisja Rewizyjna Rady. Jej stanowisko brane było pod uwagę przy ostatecznym zatwierdzaniu materiałów przez Radę Nadzorczą.

Całościowa ocena działalności gospodarczej Spółdzielni dokonana została dwukrotnie, tj. za I półrocze i za cały rok. Zawarte w planie gospodarczym wskaźniki konfrontowano z faktycznym wykonaniem poszczególnych pozycji planu. Nieznaczne rozbieżności, jakie wystąpiły w analizie wykonania zadań Rada Nadzorcza uznała za uzasadnione.

Rada Nadzorcza każdorazowo zalecała przestrzeganie dyscypliny finansowej, oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni, a także konsekwentne, skuteczne egzekwowanie należności czynszowych jako warunku zachowania płynności finansowej.

Rada Nadzorcza analizowała stan zatrudnienia 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 postanowiła zatwierdzić strukturę organizacyjną na 2019 rok. Stan zatrudnienia pozostaje na niezmiennym poziomie w porównaniu do roku poprzedniego i zabezpiecza prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

Mając na względzie wnioski mieszkańców zgłaszane podczas obrad Walnego Zgromadzenia oraz opinię poszczególnych Rad Osiedli, Rada Nadzorcza wprowadziła zmianę w „Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców w osiedlach PSM „Kolejarz” w Lublinie” dopuszczając możliwość odpłatnego przejęcia obowiązku sprzątnięcia klatek schodowych przez zewnętrzną firmę, jeśli taki wniosek zostanie poparty przez co najmniej 50% +1 uprawnionych mieszkańców klatki.

W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powołana przez Radę Nadzorczą Komisja Statutowa brała aktywny udział w opracowaniu zmian do Statutu Spółdzielni oraz projektu Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków i Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza po dokładnym przeanalizowaniu proponowanych zmian w oparciu o opinię Komisji pozytywnie zaakceptowała projekt tekstu jednolitego Statutu oraz projekty tekstów jednolitych wyżej wymienionych regulaminów.

Rada Nadzorcza zweryfikowała dotychczas obowiązujący Regulamin Rady Osiedla, wprowadziła do niego zmiany uszczegóławiające kompetencje i zadania poszczególnych komisji Rad Osiedli i po zasięgnięciu opinii Rad Osiedli zatwierdziła jednolity tekst Regulaminu.

Miniony rok był dla Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” rokiem jubileuszu 60-lecia istnienia. Rada Nadzorcza uznała, że fakt ten należy zaakcentować w pracy Spółdzielni, przypomnieć i podkreślić jej dorobek na przestrzeni tych lat. Z okazji jubileuszu wydany został i dostarczony do wszystkich mieszkań kalendarz na 2019 rok zawierający zdjęcia naszych osiedli. Powołana przez Radę Nadzorczą Kapituła wytypowała osoby do przyznania przez Krajową Radę Spółdzielczą odznaki „Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego” oraz wyróżniła wybrane osoby medalem „Za zasługi dla rozwoju Spółdzielni”. W dniu 26 października 2018 r. odbyła się uroczystość, podczas której przypomniano historię i dorobek Spółdzielni. Współorganizatorem uroczystości była Rada Nadzorcza. Rada jest zdania, że uroczystości jubileuszowe były zorganizowane w sposób skromny, ale podniosły, a ich największa wartość tkwi w tym, że umożliwiły one pokazanie ludzi, którzy tworzyli i tworzą dorobek Spółdzielni.

W minionym roku do Rady Nadzorczej wpłynęło 8 pism, z czego jedno pismo skierowane do Prezydium Rady, trzy do wiadomości Rady.

Poruszane w korespondencji kwestie dotyczyły następujących spraw:

- wyjaśnienia różnic w kosztach ekranów balkonowych wykonanych w ramach termomodernizacji budynków osiedla „Pogodna”;
- analizy rozliczenia funduszu remontowego w jednym budynku wyżej wymienionego osiedla;
- ustalenia przyczyn zalewania mieszkania oraz usunięcia usterki powodującej jego zalewanie w osiedlu „Bronowice III – Maki”;
- funkcjonalności jednego z dwóch dźwigów osobowych w budynku osiedla „Bronowice III - Maki”;
- użytkowania przez mieszkańców placu przed budynkiem jako miejsca do parkowania samochodów w osiedlu „Bronowice III - Maki”;
- przeprowadzenia ponownej pełnej modernizacji elewacji budynku w zakresie ocieplenia w osiedlu „Bronowice III- Maki”;
- lokalizacji miejsca na pojemniki na odpady komunalne w zakresie gospodarki odpadami poremontowymi i zużytymi meblami w osiedlu „Kalinowszczyzna”.

Wszystkie pisma przed ich końcowym rozpatrzeniem przez Radę, były wcześniej rozpatrywane przez odpowiednie komisje, które wnikliwie analizowały problem, a w razie konieczności dokonywały wizji lokalnej w mieszkaniach lub osiedlach. Udzielając odpowiedzi, Rada Nadzorcza miała poczucie, że podjęta decyzja znajduje potwierdzenie w stanie faktycznym i jest obiektywnie uzasadniona.

Rada Nadzorcza brała aktywny udział w przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, które obradowało w czerwcu minionego roku. Przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2017 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w roku objętym sprawozdaniem. Opiniowała propozycję podziału nadwyżki bilansowej. Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu. Ocena ta przedstawiona była przez przedstawicieli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Podsumowując pracę Rady Nadzorczej należy zaznaczyć, że jej członkowie odpowiedzialnie i z dużym zaangażowaniem wypełniali powierzoną im funkcję. Frekwencja członków na plenarnych posiedzeniach Rady w ubiegłym roku wyniosła 96%.

Mówiąc o dokonaniach 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 twórczą i owocną współpracę.

Na podkreślenie zasługuje zaangażowanie i dobra praca 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.

W ocenie Rady Nadzorczej działalność Spółdzielni w 2018 roku zarówno w płaszczyźnie samorządowo-organizacyjnej jak też gospodarczo-finansowej przebiegała prawidłowo. Sprawne i właściwe zarządzanie zasobami, a także dobre wskaźniki ekonomiczne potwierdzone przez opinię Biegłego Rewidenta upoważniają Radę do skierowania wniosku o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za 2018 rok przez Walne Zgromadzenie Członków PSM „Kolejarz”.

Rada Nadzorcza składa także serdeczne podziękowania działaczom Rad Dzielnic oraz wszystkim zaangażowanym mieszkańcom Spółdzielni za wkład włożony w jej działanie.

W pierwszym półroczu 2019 roku mija ostatni rok z trzyletniej kadencji obecnej Rady. Przyszłej Radzie Nadzorczej obecna Rada życzy równie korzystnej współpracy z organami samorządowymi, wytrwałości w rozwiązywaniu problemów mieszkańców i dużo satysfakcji z dalszego rozwoju Spółdzielni.

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 11 kwietnia 2019 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Anna Berus

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Andrzej Zięba

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU (SKRÓCONE)

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI.

Działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2018 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., Ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

inż. Ryszard Petkowicz – Prezes Zarządu

mgr inż. Witold Pawłowski – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno – Technicznych

Marianna Markiewicz – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno – Finansowych

W roku ubiegłym odbyło się 51 posiedzeń Zarządu, w tym 14 w sprawach członkowskich, na których rozpatrywano sprawy wymagające decyzji kolegialnych. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady Nadzorczej oraz w miarę potrzeby w posiedzeniach Rad Osiedli. Realizując swoje kompetencje Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie przeprowadzone w 5 częściach w dniach od 06 do 14 czerwca 2018 r. za działalność w 2017 r.

Zasoby Spółdzielni zgrupowane są w 5 osiedlach:

Osiedle „**Bronowice III - Maki**”

Osiedle „**Kalinowszczyzna**”

Osiedle **im. L. Kruczkowskiego**

Osiedle „**Łąkowa**”

Osiedle „**Pogodna**”

Poza wymienionymi osiedlami w zasobach Spółdzielni znajdują się budynki: Rowerowa 13 oraz budynek administracyjno-biurowy przy ul. Nadbystrzyckiej 11 będący siedzibą Zarządu Spółdzielni.

Na koniec 2018 roku w zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się **7167** mieszkań, **134** lokali użytkowych i **521** garaży.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2018 r. w etatach wynosiło 142.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia posiadała **7139** członków.

W poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna” - **2022**

Osiedle „Bronowice III – Maki” - **2029**

Osiedle im. L. Kruczkowskiego - **1669**

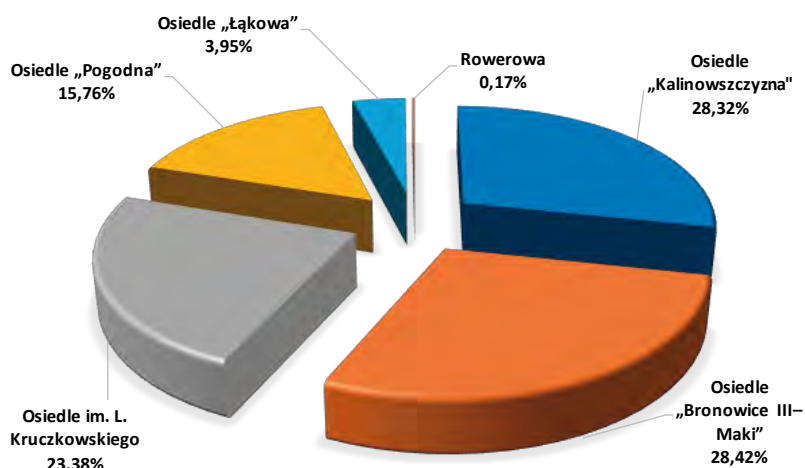
Osiedle „Pogodna” - **1125**

Osiedle „Łąkowa” - **282**

Rowerowa - **12**

Procentowy udział członków przedstawia poniższy wykres.

WYKRES NR 1



1213 właścicieli bądź współwłaścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu nie posiadało członkostwa (1176 do lokali mieszkalnych, 37 do garaży).

W 2018 roku Zarząd przyjął w poczet członków Spółdzielni **217** osób w tym:

- **160** z tytułu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- **37** z tytułu spadkobrania, działu spadku i zniesienia współwłasności;
- **2** z tytułu realizacji wzajemnej zamiany;
- **1** z tytułu przetargu;
- **6** z tytułu uznania roszczenia w trybie art. 15 (dot. lokatorskiego prawa do lokalu);
- **8** z tytułu posiadania prawa do lokalu;
- **3** z tytułu licytacji prowadzonej przez komornika.

W 2018 roku członkostwo w Spółdzielni utraciło **307** członków w tym:

- **119** na skutek zgonu;
- **188** w związku ze zbyciem lokalu, podziału majątku, działem spadku, zniesieniem współwłasności.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.12.2018 roku 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	1155	917	21	15	2108
Bronowice III – Maki	1201	725	101	3	2030
im. L. Kruczkowskiego	1023	648	17	7	1695
Pogodna	825	228	17	10	1080
Łąkowa	79	148	0	0	227
bud. Rowerowa	8	1	0	18	27
Razem w Spółdzielni:	4 291	2 667	156	53	7 167

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	91	119	0	210	0	2	30	32
Bronowice - Maki	17	31	37	85	2	1	42	45
Kruczkowskiego	77	5	0	82	2	4	32	38
Pogodna	46	92	1	139	8	2	5	15
Łąkowa	0	0	0	0	1	1	0	2
Rowerowa	3	2	0	5	1	0	1	2
Razem w Spółdzielni:	234	249	38	521	14	10	110	134

W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej przygotowywano i sprawdzano pod względem formalno-prawnym dokumenty potwierdzające tytuły prawne do lokalu oraz ewentualne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, które były niezbędne do sporządzenia umów cywilnoprawnych. Możliwość swobodnego dysponowania lokalami o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności powoduje, że trwa nieustanny obrót tymi lokalami. Stąd też działalność członkowsko-mieszkaniowa polegała w dużej mierze na obsłudze członków Spółdzielni i osób nie będących członkami w zakresie spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem lokali. Na przestrzeni roku 2018 przyjęto 499 umów notarialnych dotyczących kupna-sprzedaży lokalu, darowizny, umów dożywocia, notarialnie sporządzonych poświadczeń dziedziczenia, postanowienia sądu o nabyciu praw do spadku, zniesienia współwłasności.

W minionym roku odbyły się 3 przetargi, z czego 2 na pierwszeństwo ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu oraz 1 na zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Lokale do przetargu

pochodzący z tzw. odzysku. Różnica pomiędzy wartością rynkową lokali określoną przez rzeczoznawcę majątkowego a kwotą wylicytowaną wyniosła łącznie 52 tys. złotych.

Ogłoszenia o przetargach zgodnie z obowiązującym regulaminem zamieszczane były w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, na stronie internetowej OLX, w administracjach osiedli poprzez wywieszenie na tablicach informacyjnych w budynkach mieszkalnych osiedli, w budynku Zarządu Spółdzielni.

Prowadzona była korespondencja z osobami zajmującymi mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni w sprawie uregulowania stanu prawnego lokalu. Na 131 wezwań pozytywnie zareagowało 45 spadkobierców i uregulowało stan prawny lokalu. Kontynuowane były prace związane z przygotowaniem dokumentów do sądu w celu wniesienia przez Spółdzielnię wniosków o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłych członkach Spółdzielni, których spadkobiercy pomimo wielokrotnych wezwań przez Spółdzielnię od wielu lat nie uregulowali stanu prawnego lokalu i posiadali zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych. Prowadzona była współpraca z Wydziałem Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta w Lublinie oraz Urzędem Stanu Cywilnego w Lublinie. Efektem tych działań było uzyskanie przez Spółdzielnię czterech postanowień sądu o nabyciu praw do spadku. W toku postępowania sądowego o stwierdzenie nabycia praw do spadku jest 5 spraw.

Od roku 2017 r. Spółdzielnia nie posiada wyroków eksmisyjnych z przyznanymi uprawnieniami do lokalu socjalnego. Wszystkie wyroki zostały przez Urząd Miasta Lublin zrealizowane. Spółdzielnia posiada 9 wyroków eksmisyjnych bez uprawnień do lokalu socjalnego, w tym:

- 5 w Osiedlu „Bronowice III - Maki”
- 3 w Osiedlu „Kalinowszczyzna”
- 1 w Osiedlu „Pogodna”.

Podobnie jak w latach ubiegłych prowadzona była korespondencja i codzienna obsługa interesantów polegająca na udzielaniu informacji z zakresu spraw członkowsko-mieszkaniaowych.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA.

W 2018 roku Spółdzielnia zarządzała 129 budynkami, w tym 112 mieszkalnymi stanowiącymi zasoby Spółdzielni oraz jednym budynkiem będącym wspólnotą na podstawie zawartej umowy o zarządzanie.

Działalność remontowo - konserwacyjna wynikała z potrzeb determinowanych w dużej mierze faktem starzenia się zasobów i koniecznością zapobiegania ich degradacji, a także potrzebą wprowadzania wyższych standardów zarówno w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych jak również w zakresie estetyki budynków i osiedli. Tak więc utrzymanie budynków i infrastruktury osiedlowej w należytym stanie technicznym, stała poprawa warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia było podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb. Roboty remontowo – konserwacyjne wykonywane były zgodnie z opracowanymi wspólnie z Radami Osiedli osiedlowymi planami remontów i konserwacji, a te z kolei opracowywano w oparciu o coroczne przeglądy zasobów. Szereg prac remontowych i konserwacyjnych wykonywali osiedlowi konserwatorzy, zaś roboty specjalistyczne wymagające odpowiedniego sprzętowania zlecane były wykonawcom zewnętrznym wyłanianym w drodze publicznych, otwartych przetargów. Nadzór nad właściwym wykonywaniem robót sprawowali Zastępcy Kierowników Administracji Osiedli - Inspektorzy Nadzoru posiadający wymagane prawem uprawnienia budowlane.

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

Na dzień 31.12.2018 r. wiek budynków mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawiał się następująco:

TABELA NR 3

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji						
			21 do 25	26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	powyżej 50
1	Kalinowszczyzna	34	-	-	-	-	3	13	18
2	Bronowice III-Maki	32	4	-	1	2	15	3	7
3	Kruczkowskiego	23	-	-	-	-	6	16	1
4	Pogodna	19	-	1	15	3	-	-	-
5	Łąkowa	2	2	-	-	-	-	-	-
6	ul. Rowerowa 13	1	-	-	-	-	-	1	-
7	ul. Herberta 22	1	-	-	-	-	1	-	-
Razem:		112	6	1	16	5	25	33	26
Struktura procentowa		100%	5,36%	0,89%	14,29%	4,46%	22,32%	29,46%	23,22%

Z tabeli wynika, że najwięcej bo ponad 29,46% budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku od 46 do 50 lat. Jest to wiek, w którym zachodzi konieczność ponoszenia dużych nakładów finansowych na utrzymanie ich w odpowiedniej sprawności technicznej.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2018 roku przedstawia tabela nr 4.

TABELA NR 4

Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w 2018 roku w zasobach mieszkaniowych PSM „KOLEJARZ” w Lublinie								
	Wyszczególnienie robót	Jedn. Miary	Razem Spółdzielnia	Osiedle				
				Kalinowszczyzna	Bronowice III-Maki	Pogodna	Kruczkowskiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszk.	11	2	3	3	3	
2	Wymiana okien w piwnicach i w pralniach	szt.	4	4	0	0	0	
3	Wymiana okien w lokalach użytkowych.	m ²	8	8	0	0	0	
4	Montaż nawietrzaków okiennych	szt.	31	16	0	1	14	
5	Docieplenie ścian zewnętrznych	m ²	6607,12	0	2761	1319	2527,12	
6	Docieplenie podłóg mieszkań na parterze	m ²	1127	0	1127	0	0	
7	Remont dachów	m ²	3759	0	3490	269	0	
8	Wymiana obróbek blacharskich	m ²	23,5	23,5	0	0	0	
9	Wymiana rynien i rur spustowych.	Mb	425	48	101	0	276	
10	Remont balkonów	szt.	420	89	29	110	192	
11	Malowanie klatki schodowej - bud. .niskie	szt.	46	18	17	0	11	
12	Malowanie klatki schodowej - bud. Wysokie	szt.	4	0	4	0	0	
13	Remont wejść do budynku	szt.	80	16	0	0	64	
14	Wykonanie nawierzchni z kostki beton.	m ²	5464,49	752	633	1835	2184,49	60
15	Miejsca postojowe dla samochodów osob.	szt.	74	6	0	68	0	
16	Opaski wokół budynku	m ²	54	50	0	4	0	
17	Doposażenie placów zabaw- urządzenia	szt.	8	3	0	5	0	
18	Konserwacja urządzeń zabawowych	m ²	163	0	0	163	0	
19	Doszczelnienie instalacji gazowej	mieszk.	103	92	0	0	11	
20	Wymiana wodomierzy	szt..	1272	1272	0	0	0	
21	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt.	633	139	79	2	413	
22	Remont instalacji elektrycznej	bud.	17	15	2	0	0	
23	Remont rozdzielnic głównej	szt.	19	6	9	4	0	
24	Remont instalacji kanalizacyjnej - poziomy	Punkt	18	8	3	2	1	4
25	Czyszczenie kanalizacji pionowej	Pion	17	0	0	0	17	
26	Wymiana grzejników na kl. schod. i w pralni	szt.	14	14	0	0	0	
27	Monitoring osiedlowy	Kamery	13	2	4	5	2	
28	Naprawa podjazdów do garaży	m ²	24	24	0	0	0	
29	Remont kanalizacji burzowej	Punkt	7	7	0	0	0	
30	Wykonanie oznakowania osiedla	szt.	11	4	7	0	0	
31	Remont altan śmietnikowych	szt.	3	2	1	0	0	
32	Wymiana głowic grzejnikowych	szt.	872	10	29	335	498	
33	Remont instalacji wodociągowej	Bud	4	3	1	0	0	
34	Montaż tablic ogłoszeniowych	szt.	62	22	0	0	40	
35	malowanie altan śmietnikowych	szt.	11	3	0	6	0	2
36	Wymiana ławek na nowe	szt.	12	6	0	4	0	2
37	Montaż koszy na śmiecie	szt.	16	8	0	8	0	
38	Rewitalizacja zieleni	Ha	0,5	0,5	0	0	0	
39	Iniekcja krystaliczna ścian	szt.	2	0	2	0	0	
40	Remont dźwigów-wymiana urządzeń	szt.	2	0	1	1	0	
41	Wymiana grzejników dwupłytych	szt.	9	0	9	0	0	
42	Wymiana samozamykaczy	szt.	54	0	47	7	0	
43	Remont koszy podokiennych	szt.	2	0	0	2	0	
44	Wymiana szafek gazowych budynkowych	szt.	2	0	0	2	0	
45	Naprawa wrót garażowych	szt.	13	0	0	13	0	
46	Malowanie pasów parkingowych	m ²	270	0	0	36	234	
47	Remont instalacji odgromowej	m	126	0	0	126	0	

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2018 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)	362 715	596 927	1 089 451	361 881	136 377	27 437	483 582	3 058 369
2.	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	1 811 482	1 688 178	1 620 630	881 655	-199 336	68 503	-322 083	5 549 028
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)	2 174 196	2 285 105	2 710 081	1 243 536	-62 959	95 940	161 499	8 607 398
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	259 836	462 150	115 660	227 803	16 832	0	0	1 082 281
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	1 298 883	1 812 294	1 812 063	864 675	30 195	2 717	130 086	5 950 914
6.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz. 4 + poz. 5)	1 558 719	2 274 443	1 927 723	1 092 478	47 028	2 717	130 086	7 033 195
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2018 (poz. 3 - poz. 6)	615 477	10 662	782 358	151 057	-109 987	93 222	31 413	1 574 202

BO – bilans otwarcia roku 2018

Dane przedstawione w powyższych tabelach pokazują jakie najważniejsze prace wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydatkowano na to środków.

W 2018 roku kontynuowany był program wymiany stolarki okiennej w zasobach mieszkaniowych należących do naszej Spółdzielni. Zdecydowana większość stolarki została już wymieniona. W Osiedlach miały miejsce tylko nieliczne zgłoszenia przez mieszkańców stolarki okiennej do wymiany. Ogółem w roku 2018 w całej Spółdzielni mieszkańcy zawnieśli wymianę okien tylko w 11 mieszkaniach.

W 2018 r. w skali całej Spółdzielni zostały wykonane docieplenia ścian budynków na powierzchni **6 607,12 m²**.

W osiedlu „Pogodna” zostały docieplone ściany z balkonami budynków przy ul. Pogodnej 30, 32, 32A, 34A. Ogółem wykonano docieplenie na powierzchni 1319 m².

Do docieplenia pozostały jeszcze ściany budynków przy ul. Pogodnej 34, Rudlickiego 11, 15, 17 oraz Majdan Tatarski 23 o łącznej powierzchni 3 950 m². Posiadane środki na funduszu remontowym tych nieruchomości nie pozwoliły dotychczas na wykonanie tych robót, a na wsparcie kredytem bankowym mieszkańcy nieruchomości nie wyrażają zgody.

W osiedlu im. L. Kruczkowskiego w 2018 r. pracami dociepleniowymi objęto szczyty ośmiu budynków przy ul. Młodzieżowej 5, 6, 9, Zbigniewa Herberta 6, 11, 18, 20 oraz Róży Wiatrów 3 na łącznej powierzchni 2527,12 m².

W osiedlu „Bronowice III-Maki” pracami związanymi z remontem docieplenia objęto ściany osłonowe 7 budynków przy ul. Bukowej 19, 23, Olchowej 6, Krańcowej 76a, 84, Droga Męczenników Majdanka 49, Topolowa 4. Ogółem wykonano remont docieplenia na powierzchni 2761 m².

Docieplenie podłóg mieszkań realizowano w technologii BSO firmy Henkel przy użyciu styropianu o grubości 7 cm. System ten posiada wszelkie wymagane prawem świadectwa i atesty umożliwiające zastosowanie go w piwnicach budynków wielorodzinnych. Wykonane docieplenie zapewnia odtworzenie izolacji termicznej jak również izolacji parochronnej stropu. Jest działaniem znacząco poprawiającym komfort zamieszkiwania. Realizacja programu napotyka ze strony części mieszkańców na znaczny opór, albowiem prace budowlane trzeba wykonywać w użytkowanych piwnicach. W 2018 roku w naszej Spółdzielni docieplono podłogi mieszkań zlokalizowanych na parterze budynku na powierzchni 1127 m².

Obecnie w Spółdzielni montowane są tylko wodomierze z odczytem radiowym. Dokonanie jednoczesnego odczytu wszystkich wodomierzy w całej nieruchomości, bez angażowania w tą czynność jej mieszkańców, ma duże znaczenie dla dokładności rozliczenia należności za wodę.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom zgodnie z prawem budowlanym i energetycznym Spółdzielnia dokonywała w zarządzanych zasobach przeglądów instalacji gazowych i elektrycznych, przewodów kominowych i wentylacyjnych oraz przeglądów technicznych budynków.

W celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców, zapobieżenia dewastacjom i incydentom związanym z zakłóceniem porządku na osiedlach, montowany jest w miejscach szczególnie niebezpiecznych monitoring. W 2018 roku kamery zamontowano w 13 miejscach:

- w osiedlu „Kalinowszczyzna” – 2 kamery;

- w osiedlu „Bronowice III – Maki” – 4 kamery;
- w osiedlu „Pogodna” – 5 kamer sfinansowanych przez Urząd Miasta w ramach monitoringu miejskiego;
- w osiedlu im. L. Kruczkowskiego - 2 kamery.

W sumie, w osiedlach działa łącznie 97 kamer, co niewątpliwie przyczyniło się do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

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

Szczegółowe informacje o zadaniach realizowanych przez Administracje Osiedli zawarte zostały w sprawozdaniach Kierowników Administracji.

IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

W 2018 roku działalność społeczno-kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”. Adresatami zajęć są wszyscy mieszkańcy 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, pilates, zumba, metoda relaksacyjna Lowena, zajęcia ruchowe – Zdrowy Kręgosłup, zajęcia taneczne Latino Solo. W Klubie można było wziąć udział w zajęciach takich jak: zajęcia plastyczne – dla wszystkich grup wiekowych, różnorodnie zajęcia taneczne, modelarskie, sekcja brydżowa, tematyczne warsztaty dekupażu i recyklingowe, warsztaty kinowego koła dyskusyjnego, teatralne, białego śpiewu. W okresie ferii zimowych i wakacji letnich prowadzone były w Klubie zajęcia dla dzieci w ramach akcji „Zima w Mieście” i „Lato w Mieście”. W ramach akcji organizowane były warsztaty plastyczne, taneczne, modelarskie, muzealne, wyjścia do kina, galerii i teatru, wycieczki do Olszanki, Kazimierza Dolnego, Poleskiego Parku Narodowego i Wojciechowa. W czasie Akcji Klubowe Lato realizowany był autorski projekt „Tropem Żmija i legend lubelskich”. Łącznie w tych zajęciach wzięło udział ponad 100 dzieci. Akcje te współfinansowane były przez Gminę Lublin. Klub uczestniczył także w programie „Dzielnice Kultury”, realizując projekt kulturalno - edukacyjny (warsztaty tkania na bardku). Ponadto w Klubie organizowane były wystawy i wernisaże artystyczne, wieczorki i koncerty muzyczne, poetyckie, patriotyczne, okolicznościowe, tj. Dzień Dziecka, spotkanie z Mikołajem i Andrzejką, wykłady edukacyjne, warsztaty cyrkowe, prelekcje podróżniczo – geograficzne, spotkania z artystami i twórcami kultury. Klub był współorganizatorem imprez plenerowych „Na Słomianym Rynku – spotkanie w świetle Słowian”, „Słowiańskie podpłymyki”, „Zielnik Miejskiego Buszu”. Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w Klubie wyniosły w 2018 r. 132 984,64 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2018 roku ogółem 36 546 876 zł, w tym eksploatacja bieżąca 25 386 042 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 11 160 834 zł.

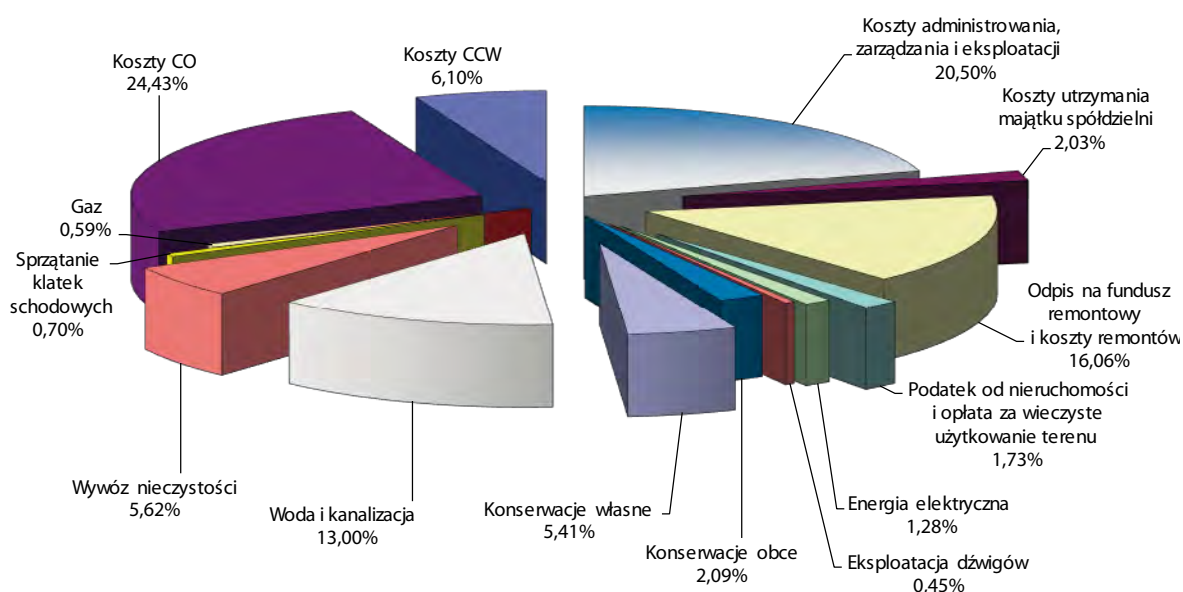
Strukturę kosztów eksploatacji w latach 2018 i 2017 w skali Spółdzielni oraz dynamikę ich zmian przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 6

Lp.	Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2017	Koszty poniesione w 2018	Udział %- rok 2017	Udział %- rok 2018	Tempo zmian 2018/2017 w %
1.	Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	7 432 141	7 493 157	20,27%	20,50%	0,82%
2.	Koszty utrzymania majątku spółdzielni	723 409	740 995	1,97%	2,03%	2,43%
3.	Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów	5 847 332	5 868 434	15,94%	16,06%	0,36%
4.	Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu	623 071	634 045	1,70%	1,73%	1,76%
5.	Energia elektryczna	462 321	466 719	1,26%	1,28%	0,95%
6.	Eksploatacja dźwigów	166 047	165 670	0,45%	0,45%	-0,23%
7.	Konserwacje obce	769 745	762 800	2,10%	2,09%	-0,90%
8.	Konserwacje własne	1 842 983	1 976 651	5,03%	5,41%	7,25%
9.	Woda i kanalizacja	4 750 388	4 749 811	12,95%	13,00%	-0,01%
10.	Wywóz nieczystości	2 091 234	2 053 036	5,70%	5,62%	-1,83%
11.	Sprzątanie klatek schodowych	201 065	257 480	0,55%	0,70%	28,06%
12.	Gaz	219 665	217 245	0,60%	0,59%	-1,10%
13.	Koszty CO	9 319 542	8 929 707	25,41%	24,43%	-4,18%
14.	Koszty CCW	2 224 018	2 231 127	6,06%	6,10%	0,32%
15.	Razem	36 672 963	36 546 876	100,00%	100,00%	-0,34%

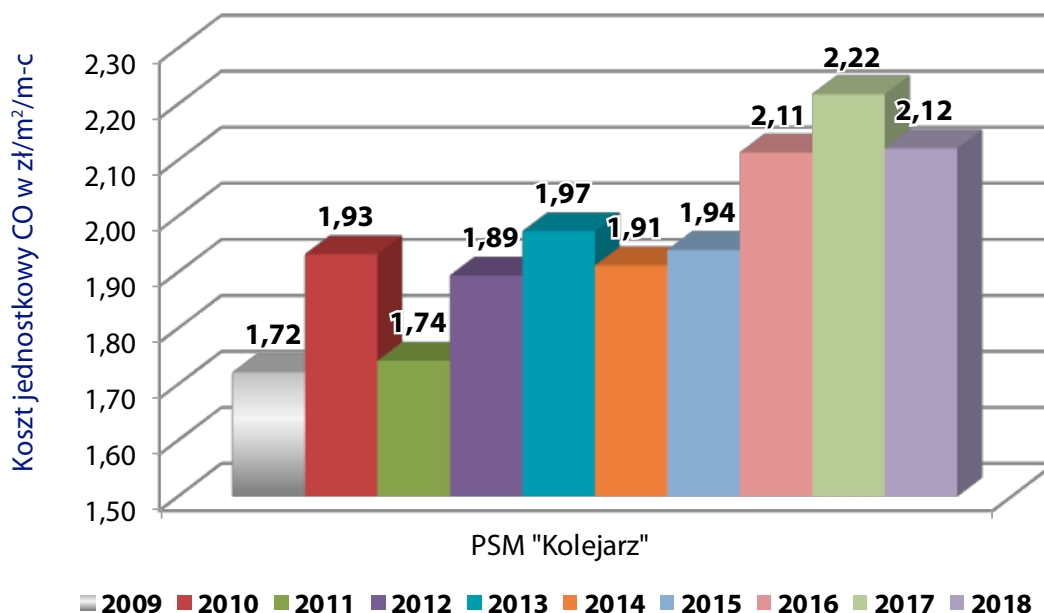
W stosunku do roku poprzedniego koszty zmniejszyły się o 0,34%. Struktura kosztów zależnych od Spółdzielni utrzymała się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim. Koszty zależne od Spółdzielni stanowiły 44,00% wszystkich kosztów (w 2017 roku – 43,21%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku Spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od Spółdzielni stanowiły 56,00% wszystkich kosztów (w 2017 roku – 56,79%).

Struktura kosztów eksploatacji poniesionych w 2018 r.



Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2018 dla lokali mieszkalnych wykazała w skali Spółdzielni spadek kosztów średnio o 4,36% w porównaniu do roku poprzedniego. Średni koszt ogrzania 1 m² mieszkania wyniósł w skali Spółdzielni 2,12 zł (2017 r.: 2,22 zł/m²/m-c). Porównanie kosztów jednostkowych c.o. w latach 2009-2018 przedstawia poniższy wykres.

Porównanie kosztów jednostkowych CO w latach 2009 - 2018



Koszty podgrzania wody obejmujące część stałą c. w. i część zmienną dla lokali mieszkalnych były wyższe o 0,33% w porównaniu do roku 2017 i wyniosły od 18,35 zł/m³ dla budynku Rowerowa do 24,82 zł/m³ w osiedlu „Łąkowa”. Koszt podgrzania wody w przeliczeniu na 1 m³ wody wyniósł średnio w Spółdzielni 21,92 zł (2017 r.: 21,76 zł/m³).

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ogółem w 2018 r. wyniosły 4 749 811 zł (2017 r.: 4 750 388 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,14 m³ miesięcznie (w 2017 r.: 3,12 m³/os/m-c).

Koszty wywozu nieczystości wg zadeklarowanej liczby osób w gospodarstwach domowych i sposobu segregacji

odpadów dla lokali mieszkalnych wyniosły 1 938 258 zł i były o 1,74% niższe w porównaniu do roku 2017 (w 2017 r.: 1 972 607 zł). Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 11,50 (2017 r.: 11,55 zł/osobę/m-c).

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2018 były wyższe od kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM o **557 530,35 zł**. Na kwotę tę składają się: nadwyżka kosztów nad przychodami utrzymania nieruchomości w wysokości **262 779,72 zł** oraz nadwyżka „na ciepłe” w wysokości **820 310,07 zł**. Nadwyżka kosztów nad przychodami utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2019, zaś nadwyżka „na ciepłe” będzie podlegać bezpośrednio rozliczeniu z użytkownikami lokali na dzień 30.06.2019 r. zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła.

VI. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA 2018 ROK

Za rok 2018 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto **1 671 594,49 zł** a po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie **404 175 zł** nadwyżka bilansowa wyniosła **1 267 419,49 zł**, w tym:

- najem lokali użytkowych	kwota	698.974,59 zł
- reklamy, dzierżawy terenu	kwota	232.860,19 zł
- działalność finansowa i operacyjna	kwota	374.000,31 zł
- niedobór na działalności społeczno - wychowawczej	kwota	(-) 46.565,12 zł
- wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	kwota	8.149,52 zł

Nadwyżka bilansowa - zdaniem Zarządu - winna być przeznaczona na:

- międzyokresowe rozliczenia kosztów g.z.m.,
- zasilenie funduszu remontowego,
- pokrycie niedoboru działalności społeczno – wychowawczej,
- zasilenie funduszu zasobowego i innych funduszy specjalnych.

Szczegółowy podział nastąpi na Walnym Zgromadzeniu Członków.

VII. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

Zadłużenia czynszowe na **31.12.2018 r.** wyniosły ogółem **3 624 227 zł**, w tym:

lokale mieszkalne 3 189 092 zł
 lokale użytkowe 422 743 zł
 garaże..... 12 392 zł

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

Osiedle „Kalinowszczyzna”	1 161 260 zł
Osiedle im L. Kruczkowskiego	813 412 zł
Osiedle „Bronowice III- Maki”	943 779 zł
Osiedle „Pogodna”	422 157 zł
Osiedle „Łąkowa”	185 818 zł
Budynek Rowerowa 13	14 024 zł
Lokale przy ul. Z. Herberta 22	83 777 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w osiedlu „Łąkowa” i wynosił 13,98%, natomiast najniższy w osiedlu „Pogodna” – 5,69%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 444,97 zł, najwyższe wystąpiło w osiedlu „Łąkowa” i wynosiło 793,03 zł, a najniższe w osiedlu „Pogodna” i wynosiło 344,88 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 8,18% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 12,93% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 78,89% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 12,69% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2018 r. wyniosła 385 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 6 335 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wyniosły na koniec roku 422 743 zł, co daje wskaźnik 8,94%. W kwocie tej 85,53% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 361 585 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 238 995 zł. Jest to 56,53% całości zadłużeń oraz 66,10% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2018 r. wyniosły 12 392 zł – wskaźnik 3,03%.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2018 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych;
- wysłaniu 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 Zarządu;
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty;
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej;
- kierowaniu spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu (w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności o licytacji tego lokalu);
- wpisywaniu dłużników do Krajowego Rejestru Długów.

W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:

- wysłano 593 wezwania do zapłaty na kwotę 2 171 121 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 203 osoby na kwotę 463 332 zł, a w części przez 187 osób na kwotę 279 825 zł. Ogółem wpłacono 743 157 zł.

Wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu 576 osób zalegających w opłatach czynszu na kwotę 1 058 612 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:

- 228 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 309 125 zł,
- 163 osoby spłaciły zadłużenie częściowo na kwotę 92 048 zł.

Ogółem wpłacono 401 173 zł, tj. 37,90 % zadłużenia osób wzywanych. Ponadto z 55 osobami spisano odpowiednie protokoły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.

- 27 osobom rozłożono na raty spłatę zadłużenia w kwocie 88 280 zł;
- z 11 dłużnikami zawarto ugodę na ratową spłatę zadłużenia w kwocie 227 627 zł;
- przed skierowaniem do sądu 69 dłużników uregulowało zadłużenie na kwotę 238 108 zł;
- do sądu skierowano 53 sprawy na kwotę 431 394 zł;
- przed skierowaniem do komornika – zadłużenie zasądzone spłaciło 11 osób na kwotę 102 237 zł;
- do egzekucji przez komornika przekazano 34 sprawy na kwotę 246 988 zł, spłata za pośrednictwem komornika w 2018 r. wyniosła 230 487 zł;
- w wyniku przeprowadzonych w 2017 r. dwóch licytacji zadłużonych mieszkań otrzymano w 2018 r. 97 039 zł, natomiast w 2018 r. przeprowadzono jedną licytację – rozliczenie finansowe będzie dokonane w 2019 r., 5 dłużników spłaciło zadłużenie przed licytacją na kwotę 117 275 zł;
- w związku z przekazaniem mieszkania (po zmarłym) do dyspozycji Spółdzielni z rozliczenia wkładu uzyskano kwotę 37 822 zł;
- z Krajowego Rejestru Długów wykreślono 5 dłużników po spłacie zadłużenia na kwotę 46 825 zł.

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

Lokale mieszkalne

TABELA NR 7

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami i ustalone terminy spłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
Kalinowszczyzna	117	126	20	34	23	3	-	6
Bronowice Maki	110	116	10	35	15	5	-	6
Kruczkowskiego	99	107	13	30	17	-	-	6
Pogodna	41	91	11	10	4	1	-	2
Łąkowa	17	29	1	5	3	-	-	-
budynek Rowerowa 13	1	-	-	1	1	-	-	-
Razem	385	469	55	115	63	9	-	20

Lokale użytkowe i garaże
TABELA NR 8

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
Kalinowszczyzna	5	46	1	-
Bronowice Maki	9	30	2	4
Kruczkowskiego	7	33	1	5
Pogodna	5	12	1	2
Łąkowa	1	1	-	-
Budynek przy ulicach: Herberta 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13	3	2	-	-
RAZEM	30	124	5	13

- w 2018 r. 607 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 312 806 zł,
- z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 60 286 zł.

VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2018 r. zamknął się sumą 83 376 967,19 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2018 r. wyniosła 60 106 739,57 zł
- majątek obrotowy o wartości 23 270 227,62 zł.

Zmniejszenie wartości majątku trwałego w stosunku do roku ubiegłego wynika głównie z wyodrębnienia własności lokali w 2018 r. oraz z tytułu systemowego umorzenia zasobów mieszkaniowych. Natomiast zwiększenie wartości aktywów obrotowych związane jest głównie ze wzrostem stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

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

FUNDUSZE WŁASNE SPÓŁDZIELNI TO:

fundusz udziałowy	-	238 766,85 zł
fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	35 741 915,48 zł
fundusz zasobowy	-	21 726 283,07 zł
fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	-	5 396 947,66 zł
strata netto z lat ubiegłych	-	0,00 zł
zysk netto za rok obrotowy	-	1 267 419,49 zł
Razem:	-	64 371 332,55 zł

Szczegółowa informacja na temat poszczególnych pozycji bilansu znajduje się w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2018 r., z którą członkowie Spółdzielni mogą się zapoznać przed Walnym Zgromadzeniem Członków.

Sytuacja finansowa Spółdzielni i jej płynność finansowa utrzymana jest na wysokim poziomie o czym świadczą podstawowe wskaźniki finansowe, które zostały zaprezentowane poniżej:

- 1. wskaźnik płynności bieżącej** wyniósł 1,99 (w 2017 r.: 1,92) Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 1,2 do 2,0. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 2, oznacza to, że Spółdzielnia posiada płynność finansową i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.
- 2. wskaźnik płynności szybkiej** - 1,67 (2017 r.: 1,62) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadany na dzień 31-12-2018 r. środkami pieniężnymi Spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.

3. **wskaźnik rotacji należności:** w 2018 r. Spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 26,91 dniach, podczas gdy w roku 2017 – po 30,52 dniach. Taka wysokość wskaźnika oraz postępująca tendencja spadkowa świadczą o braku zagrożenia z powodu zatorów płatniczych.

Wszystkie zobowiązania regulowane były na bieżąco. Opinia biegłego rewidenta nie wskazuje na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno – finansową Spółdzielni.

IX. DODATKOWE INFORMACJE I PODSUMOWANIE.

W 2018 roku opracowano zmiany do Statutu Spółdzielni wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Tekst jednolity Statutu został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków i zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Lublinie.

Podsumowując działalność Spółdzielni należy stwierdzić, iż systematycznie poprawiamy stan techniczny zasobów. Przeprowadzona termomodernizacja zdecydowanej większości budynków polegająca na dociepleniu elewacji, dociepleniu stropodachów i stropów piwnic, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej, remoncie balkonów znacznie poprawiła komfort zamieszkiwania oraz ograniczyła koszty ponoszone na cele ogrzewania mieszkań. Szczególną wagę przywiązujemy do bezpieczeństwa korzystania z urządzeń budynkowych, przeprowadzając obowiązkowe przeglądy, usuwając na bieżąco wszelkie nieprawidłowości i usterki. Poprawiamy osiedlową infrastrukturę, place, ciągi pieszo-jezdne, modernizujemy i wzbogacamy o ciekawe i bezpieczne urządzenia place zabaw dla dzieci.

Zadaniem Zarządu Spółdzielni i jego agend było możliwie najpełniejsze zaspokajanie potrzeb związanych z zamieszkiwaniem w naszych osiedlach oraz kompetentna i życzliwa obsługa interesantów na co dzień.

Lublin, 25.03.2019 r.

PRACOWNICZNA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Kolejarz” w Lublinie
ZARZĄD



BILANS na dzień: 31 GRUDNIA 2018r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
AKTYWA		31-12-2018	31.12.2017
A.	AKTYWA TRWAŁE	60 106 739,57	65 052 991,41
I.	Wartości niematerialne i prawne - inne	18 939,89	21 626,93
	1. licencje na oprogramowanie komputerowe itp..	18 939,89	21 626,93
	2. pozostałe	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	60 079 568,10	62 964 259,77
	1. Środki trwałe w użytkowaniu	60 078 480,20	62 962 046,77
	a) grunty	12 500 578,80	12 689 936,46
	- w tym - prawo wieczystego użytkowania	5 247 695,51	5 352 798,03
	b) budynki, lokale (w tym spółdzielcze prawo do lokali) i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	45 185 100,24	47 661 869,78
	c) urządzenia techniczne i maszyny	2 242 246,08	2 421 642,00
	d) środki transportu	0,00	0,00
	e) inne środki trwałe	150 555,08	188 598,53
	2. Środki trwałe w budowie	1 087,90	2 213,00
	3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	6 333,15	2 065 330,28
	1. od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. od jednostek pozostałych	6 333,15	2 065 330,28
IV.	Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	1 898,43	1 774,43
	1. Nieruchomości	0,00	0,00
	2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
	3. Długoterminowe aktywa trwałe	1 898,43	1 774,43
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	1 898,43	1 774,43
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
	3. Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	0,00	0,00
B.	AKTYWA OBROTOWE	23 270 227,62	23 035 579,40
I.	Zapasy	103 778,80	108 662,35
	1. Materiały	103 778,80	108 662,35
	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	2 813 445,07	3 265 770,80
	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	2 813 445,07	3 265 770,80
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	2 233 599,20	2 487 897,76
	b) z tytułu opłat za lokale użytkowe:	360 116,47	417 430,10
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	58 109,21	194 649,84
	- do 12 miesięcy	58 109,21	194 649,84
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	d) z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezp. społ. oraz innych świadczeń	16 467,39	15 310,14
	e) należności wewnątrzzakładowe	0,00	0,00
	f) inne	145 152,80	150 482,96
	g) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	16 715 505,25	16 128 686,09
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 715 505,25	16 128 686,09
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 715 505,25	16 128 686,09
	- środki pieniężne na rachunkach bankowych	16 621 923,28	16 044 850,62
	- środki pieniężne w kasie	20 881,97	11 135,47
	- inne środki pieniężne	72 700,00	72 700,00
	2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 637 498,50	3 532 460,16
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchom. dotycząca GZM	659 553,98	308 819,16
	2. Saldo Wn funduszu remontowego - nieruchomości	2 926 351,23	3 143 236,23
	3. Pozostałe	51 593,29	80 404,77
	AKTYWA RAZEM:	83 376 967,19	88 088 570,81

BILANS na dzień: 31 GRUDNIA 2018r.

Wyszczególnienie		Stan sald w zł na koniec roku obrotowego	
PASYWA		31-12-2018	31.12.2017
A.	FUNDUSZE WŁASNE	64 371 332,55	66 529 384,58
I.	Fundusze podstawowe, w tym:	35 980 682,33	36 440 271,91
	1. Fundusz udziałowy	238 766,85	245 792,80
	2. Fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	35 741 915,48	36 194 479,11
II.	Należne wkłady na fundusze podstawowe (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Fundusz zasobowy	21 726 283,07	21 851 038,91
IV.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	5 396 947,66	7 273 106,28
V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	0,00	-26 481,92
VI.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	1 267 419,49	991 449,40
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	19 005 634,64	21 559 186,23
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	5 534 956,09	7 600 953,15
	1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	2. Wobec pozostałych jednostek	5 534 956,09	7 600 953,15
	a) kredyty i pożyczki	5 534 956,09	7 600 953,15
	b) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	c) inne	0,00	0,00
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 718 728,67	11 968 404,66
	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	7 124 000,33	6 600 789,91
	a) kredyty i pożyczki	490 019,21	477 553,15
	b) zobowiązania z tyt. dostaw mediów	715 820,76	28 563,68
	c) pozostałe zobow. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagaln.:	2 936 515,86	3 422 477,17
	- do 12 miesięcy	2 633 029,08	3 177 930,11
	- powyżej 12 miesięcy	303 486,78	244 547,06
	d) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	1 003 702,59	856 204,82
	e) zobowiązania wobec lokali użytkowych	12 862,56	9 231,17
	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	653 391,60	655 727,50
	i) z tytułu wynagrodzeń	2 909,67	7 228,30
	j) inne	1 308 778,08	1 143 804,12
	3. Fundusze specjalne	4 594 728,34	5 367 614,75
	a) fundusz remontowy	4 500 553,57	5 273 660,52
	b) ZFŚS	53 836,02	63 577,60
	c) inne fundusze	40 338,75	30 376,63
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 751 949,88	1 989 828,42
	1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 751 949,88	1 989 828,42
	a) inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	0,00
	b) inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	35 466,85	52 300,87
	c) nadwyżka przychodów nad kosztami dot. nieruchomości GZM	1 716 483,03	1 937 527,55
	PASYWA RAZEM:	83 376 967,19	88 088 570,81

Sporządzono dnia: 04-03-2019 r.

Z-ca Prezesa ds. Finansowych Główny Księgowy
 Marianna Markiewicz

Z-ca Prezesa ds. Eksploatacyjnych
 mgr inż. Witold Pawłowski

Prezes Zarządu
 inż. Ryszard Petkiewicz

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

(WARIANT PORÓWNAWCZY)

za okres 01.01.2018 - 31.12.2018 r.

Wyszczególnienie		Kwota w zł za rok obrotowy	
		2018	2017
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	38 959 020,40	38 910 916,19
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów (wyrobów i usług):	37 641 226,96	38 525 146,03
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	292 921,47	-563 718,87
	a) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	262 779,72	-580 555,89
	b) nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	0,00	0,00
	c) pozostała zmiana stanu produktów	30 141,75	16 837,02
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 024 871,97	949 489,03
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	37 774 822,06	37 802 845,25
I.	Amortyzacja	428 039,47	418 729,74
II.	Zużycie materiałów i energii	12 737 803,68	13 086 999,31
III.	Usługi obce	8 673 710,87	8 672 462,36
IV.	Podatki i opłaty:	1 204 327,18	1 178 476,88
	- w tym: podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	7 084 946,55	6 881 955,87
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 311 018,35	1 269 034,74
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	6 334 975,96	6 295 186,35
	w tym odpis na fundusz remontowy	5 828 280,82	5 798 030,26
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C.	Wynik ze sprzedaży (A-B)	1 184 198,34	1 108 070,94
D.	Pozostałe przychody operacyjne	566 558,61	646 092,53
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	55 818,99	57 799,24
II.	Dotacje (w tym - rozliczane w czasie)	16 834,02	16 834,08
III.	Inne przychody operacyjne	493 905,60	571 459,21
E.	Pozostałe koszty operacyjne	351 937,86	659 035,85
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Amortyzacja finansowana dotacjami rozliczonymi w czasie	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	190 089,83	250 968,01
IV.	Inne koszty operacyjne	161 848,03	408 067,84
F.	Wynik z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 398 819,09	1 095 127,62
G.	Przychody finansowe	276 623,13	320 376,85
I.	Dywidendy i udziały w zyskach:	0,00	0,00
	- w tym: od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Odsetki:	276 623,13	320 376,85
	- 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	3 847,73	6 845,07
I.	Odsetki:	3 847,73	6 845,07
	- 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)	1 671 594,49	1 408 659,40
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)	1 671 594,49	1 408 659,40
L.	Podatek dochodowy	404 175,00	417 210,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
N.	Wynik netto (K-L-M)	1 267 419,49	991 449,40

Sporządzono dnia: 04-03-2019 r.

Z-ca Prezesa ds. Finansowych Główny Księgowy

Marianna Markiewicz

Z-ca Prezesa ds. Eksploatacyjnych

mgr inż.. Witold Pawłowski

Prezes Zarządu

inż. Ryszard Petkowicz

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego

Dla Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 83.376.967,19 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1.267.419,49 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2018 r., poz. 395 ze zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem,

a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta,

jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.



Jan Chabros

Kluczowy Biegły Rewident

Nr 442 w Rejestrze Biegłych Rewidentów

Lublin 27 marca 2019 roku

Podpis złożony w pliku "Kolejarz_opinia_podpisana recznie.pdf.XAdES" przez "Jan Dariusz Chabros" w dniu 2019-03-27 12:49:15, certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 341116828343192247972004263363146505971934704536 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, został poprawnie zweryfikowany na podstawie listy CRL o numerze seryjnym 2659 z dnia 2019-03-27T11:51:28Z.

MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU
data: 22 listopada 2018

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 26733 Pana Posła Krzysztofa Sitarskiego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację przedstawiam następujące informacje.

W dniu 5 lipca 2018 r. Sejm RP uchwalił ustawę o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, która została opublikowana w Dzienniku Ustaw w dniu 7 sierpnia 2018 r. pod pozycją 1496. Natomiast w dniu 20 lipca 2018 r. Sejm RP uchwalił ustawę o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, która została opublikowana w Dzienniku Ustaw w dniu 4 września 2018 r. pod pozycją 1716.

Odpowiadając na pytanie pierwsze uprzejmie informuję, że wsparcie państwowe, co do zasady, zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących będzie dotyczyło inwestycji mieszkaniowych. Jednak nierozzerwalnie z budownictwem mieszkaniowym, szczególnie w przypadkach budowy nowych osiedli mieszkaniowych, związana jest realizacja i budowa infrastruktury towarzyszącej, która umożliwi racjonalne i prawidłowe korzystanie z budynków mieszkalnych. Za inwestycję towarzyszącą ww. ustawa uznaje inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101, z późn. zm.), dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, dziennych domów pomocy, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej.

Zatem ułatwienia przewidziane w ww. ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. obejmą również inwestycje w lokale przeznaczone na działalność handlową i usługową, ale pod warunkiem że powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej mieszkań, a w przypadku samodzielnego obiektu budowlanego powierzchnia sprzedaży nie będzie większa niż 2000 m².

Odnosząc się do pytania drugiego należy podkreślić, że w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nie „zakłada się

przekształcenia prawa do lokali mieszkalnych w lokale pod prowadzenie działalności gospodarczej”.

Powyższa ustawa stanowi, że z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształci się w prawo własności tych gruntów. W myśl tej ustawy przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Przyjęcie przesłanki zabudowy budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne pozwoli na objęcie przepisami ustawy gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (wielolokalowymi) o funkcji mieszanej, np. dominująca mieszkaniowa, dodatkowa - usługowa. Jak wynika z praktyki powszechne jest – szczególnie w dużych miastach – sytuowanie lokali handlowych i usługowych na parterze budynków mieszkalnych.

Zakłada się, że w takich przypadkach wszyscy właściciele lokali w budynku (zarówno mieszkalnych, jak i usługowych) uzyskają udział we własności gruntu w zamian za dotychczasowy udział w użytkowaniu wieczystym. Przekształcenie prawa tylko na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych nie byłoby możliwe z uwagi na systemową zasadę, zgodnie z którą użytkowanie wieczyste nie może istnieć na gruncie stanowiącym przedmiot współwłasności publicznej i prywatnej. Rozwiązanie takie uwzględni również specyfikę rozporządzania rzeczą wspólną. Do rozporządzania rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współuprawnionych, a zatem ustawowe przekształcenie użytkowania wieczystego we własność winno obejmować wszystkie udziały w prawie do gruntu, związane z własnością lokali położonych w budynku usytuowanym na tym gruncie. Należy jednak podkreślić, że przekształcenie udziałów w prawie użytkowania wieczystego na rzecz właścicieli lokali o funkcji innej niż mieszkaniowa (np. usługowej, handlowej) nastąpi niejako „przy okazji” realizacji celu ustawy, którego nie uda się osiągnąć bez przekształcenia wszystkich udziałów przysługujących w stosunku do całej nieruchomości gruntowej.

Należy również zauważyć, że czasem osoba, która zaspokaja potrzeby mieszkaniowe w danej nieruchomości, równocześnie wykorzystuje tę nieruchomość do prowadzenia własnej firmy. Takie okoliczności nie powinny wyłączać możliwości przekształcenia prawa, gdyż nie niweczą podstawowej funkcji mieszkalnej budynku, a tym samym grunty zabudowane takimi budynkami wpisują się w cel ustawy polegający na wspieraniu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Z poważaniem
z up. Ministra
Artur Soboń
Sekretarz Stanu

W 2018 ROKU WYRÓŻNILI NAS

