

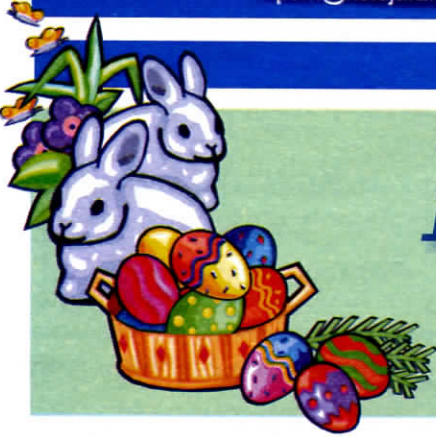


PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"KOLEJARZ"
w LUBLINIE
20-618 Lublin, Nadbystrzycka 11

www.kolejarz.lublin.pl
psm@kolejarz.lublin.pl

sekr. 081-525-00-71, centr. 081-525-10-31

nr 1 kwiecień 2007



Radosnego przeżycia Świąt Wielkanocnych w duchu miłości, zgody i nadziei oraz pogodnego wypoczynku w miłej, rodzinnej atmosferze życzą Członkom Spółdzielni, Ich Rodzinom i Bliskim

*Rada Nadzorcza, Rady Osiedli
i Zarząd wraz z pracownikami.*

SZANOWNI PAŃSTWO!

Zbliża się okres dorocznych zebrań grup członkowskich.

Chcąc usprawnić ich przebieg i dać możliwość szerszego aktywnego udziału Członków spółdzielni w obradach i dyskusji Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą postanowił wydać niniejszy informator, który dostarczony zostanie do wszystkich mieszkań naszej Spółdzielni. Informator zawiera materiały związane z organizacją i przebiegiem zebrań grup członkowskich, tj. harmonogram zebrań, porządek, wybrane fragmenty obowiązującego „Regulaminu zebrań grup członkowskich członków mieszkających w PSM „Kolejarz” oraz sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2006 r i sprawozdanie Zarządu PSM „Kolejarz” z działalności w 2006 r. Zamieszczenie w informatorze sprawozdań pozwoli Członkom zapoznać się z ich treścią przed zebraniem bez konieczności odczytywania w trakcie zebrań. Jest to zgodne ze zgłaszanymi podczas zebrań postulatami.

Zebrań, które tradycyjnie odbywają się wiosną każdego roku – to czas podsumowania i oceny działalności poszczególnych organów Spółdzielni za miniony rok oraz tego, jak ta działalność przekłada się na stan techniczny zasobów, estetykę budynków i osiedli, jakość zamieszkiwania w nich, a także – a może przede wszystkim – na kondycję finansową Spółdzielni.

Rok 2006 był dla naszej Spółdzielni kolejnym rokiem realizacji zadań określonych w Uchwale Zebrania Przedstawicieli Członków, a także ustalonych na podstawie przeprowadzanych corocznie wspólnie z przedstawicielami organów samorządowych przeglądów zasobów.

Co zrobiono – piszemy w dalszej części informatora w sprawozdaniu Zarządu, przy czym – z uwagi na ogra-

niczone ramy – nie wymieniono rzecz jasna wszystkich przedsięwzięć.

W 2005 roku zapoczątkowaliśmy sposób rozliczania wpływów i kosztów w podziale na nieruchomości. Jest to wynik stosowania nowych uregulowań prawnych.

Dwuletnie doświadczenie pozwala stwierdzić, że wzrosło zainteresowanie Członków „finansami” Spółdzielni, a przede wszystkim „finansami” własnych nieruchomości i budynków. Istnieją jednak obawy, że w przyszłości wydłuży się cykl prac remontowych, gdyż nieruchomość będzie musiała gromadzić odpowiednią ilość środków przez dłuższy okres czasu. Rozliczanie nieruchomości prowadzi również do zróżnicowania kosztów eksploatacyjnych pomiędzy nimi i w konsekwencji doprowadzi to do zaniechania stosowania zasady solidaryzmu spółdzielczego, pozwalającej dotychczas na przesuwanie środków na określone zadania z jednej nieruchomości do drugiej.

Musimy przy tej okazji poinformować, że na podstawie wskaźników wzrostu cen materiałów i mediów, z których korzystamy jak również w oparciu o wyniki działalności za 2006 rok, a także przewidując potrzeby roku 2007, Rada Nadzorcza – na wniosek Zarządu- podjęła Uchwałę w sprawie zmiany opłat czynszowych od 1 kwietnia b.r.

Czas, w jakim żyjemy obecnie – to czas wielu zmian w przepisach prawnych, które dotyczą również spółdzielni mieszkaniowych. Nie wszystkie są dla Spółdzielni korzystne. Wspomnieć należy, że ostatnie zmiany legislacyjne nałożyły na spółdzielnie obowiązek (od 1 stycznia 2007 r.) płacenia podatku od dochodów uzyskanych z lokali użytkowych, reklam, odsetek od lokat bankowych. Stracimy zatem dużą część pieniędzy, które do tej pory przeznaczane były na utrzymanie zasobów.

W zaawansowanym już procesie legislacyjnym jest wiele propozycji zmian do Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawy Prawo Spółdzielcze. Uchwalenie zmian nałoży na nas obowiązek przeniesienia ich na grunt Spółdzielni, co w praktyce oznacza zmianę Statutu i regulaminów.

Zmiany te, podobnie jak wszystkie ważne sprawy Spółdzielni będą omawiane na zebraniach z członkami Spółdzielni.

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

Wybrane fragmenty Regulaminu zebrań grup członkowskich członków mieszkających PSM „Kolejarz” w Lublinie.

§ 2

Do kompetencji zebrania grupy członkowskiej należy:

1. wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli oraz ich zastępców,
2. wybieranie i odwoływanie członków Rady Osiedla,
3. rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
4. rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla,
5. wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy członkowskiej.

§ 3

1. W zebraniu grupy członkowskiej uczestniczą członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie objętym działaniem grupy członkowskiej oraz przedstawiciele członków – osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie, a także pełnomocnicy członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych. Pełnomocnicy osób nie mających zdolności do czynności prawnych oraz członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą kandydować do władz samorządowych Spółdzielni.
2. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy w zebraniu

tylko jednej grupy członkowskiej i przysługuje mu jeden głos. Głosowanie odbywa się za pomocą mandatów.

3. Zebranie grupy członkowskiej może obradować bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 6

1. Po wyborze prezydium i komisji oraz przedstawieniu sprawozdań zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący zebrania otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 10 minut.
2. Przedstawicielom Zarządu i Rady Nadzorczej przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
3. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała. Nie dotyczy to przedstawicieli Zarządu i Rady Nadzorczej.
4. Przewodniczący zebrania grupy członkowskiej ma prawo zwrócić uwagę osobie, zabierającej głos, jeżeli odbiega ona od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący zebrania może odebrać mu głos.
5. W sprawach formalnych przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy:
 - jeden za i jeden przeciw wnioskowi.
6. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący poddaje wnioski pod głosowanie.

§ 7

Głosowanie na zebraniu grupy członkowskiej odbywa się jawnie z wyjątkiem wyborów przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli, ich zastępców oraz członków Rady Osiedla (§ 28 ust.1, 2 i 3 Statutu Spółdzielni).

HARMONOGRAM ZEBRAŃ GRUP CZŁONKOWSKICH PSM „KOLEJARZ” – 2007 ROK

DATA I GODZINA	OSIEDLE	MIEJSCE ZEBRANIA
16 kwietnia 2007 r. poniedziałek, godz.17 ⁰⁰	Kalinowszczyzna	Gimnazjum Nr 2 ul. Lwowska 11
17 kwietnia 2007 r. wtorek, godz.17 ⁰⁰	Łąkowa	Szkoła Podstawowa Nr 30 ul. Nałkowskich 110
18 kwietnia 2007 r. środa, godz.17 ⁰⁰	Bronowice - Maki	Wyższa Szkoła Nauk Społecznych ul. Olchowa 8
19 kwietnia 2007 r. czwartek, godz.17 ⁰⁰	im.L.Kruczkowskiego	Sala Baru „ Bartek” ul. Kruczkowskiego 14
20 kwietnia piątek, godz.17 ⁰⁰	Pogodna	Szkoła Podstawowa Nr 31 ul. Pogodna 1
23 kwietnia poniedziałek, godz.16 ³⁰	Członkowie Oczekujący	Sala narad w siedzibie Zarządu Spółdzielni ul. Nadbystrzycka 11

PORZĄDEK ZEBRAŃ GRUP CZŁONKOWSKICH PSM „KOLEJARZ”

1. Otwarcie zebrania.
2. Wybór Prezydium zebrania.
3. Zapoznanie Członków z regulaminem zebrania i przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór Komisji Wnioskowej i Skrutacyjnej.
5. Sprawozdanie Kierowników Administracji Osiedli z działalności w 2006 roku wraz z informacją o realizacji wniosków.
6. Sprawozdanie Rad Osiedli z działalności w 2006 roku.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2006 roku.
8. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za 2006 rok oraz :
 - informacja o realizacji wniosków
 - omówienie spraw mających być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków
9. Dyskusja.
10. Przyjęcie wniosków.
11. Zamknięcie obrad.

Ostateczny porządek zebrań wywieszony zostanie na klatkach schodowych na 7 dni przed terminem zebrania.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ PSM „KOLEJARZ” W LUBLINIE ZA 2006 ROK

W 2006 roku zakończyła działalność Rada Nadzorcza kadencji lat 2002 – 2006. W dniu 23 czerwca 2006 r. Zebranie Przedstawicieli Członków, na podstawie Uchwały Nr 30 dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję przewidzianą na lata 2006 – 2010.

W dniu 6 lipca 2006 r. odbyło się pierwsze posiedzenie nowej Rady, na którym dokonano wyboru Przewodniczącego, Zastępcy i Sekretarza Rady oraz Przewodniczących komisji problemowych.

Struktura organizacyjna i stan osobowy Rady przedstawia się następująco:

PREZYDIUM RADY NADZORCZEJ

1. PIOTR MAZUR - Przewodniczący
2. JÓZEF JAWORSKI - Z-ca Przewodniczącego
3. WIESŁAWA MADOŃ - Sekretarz

KOMISJA REWIZYJNA

1. ANTONI HOFFMAN - Przewodniczący
2. MARIAN CZUBAK - Członek
3. RYSZARD DOMASZEWICZ - Członek
4. TOMASZ KOLANECKI - Członek

KOMISJA SAMORZĄDOWO-ORGANIZACYJNA

1. IRENA DĄBKOWSKA - Przewodnicząca
2. BOŻENA CHODOROWSKA - Członek
3. KRYSZYNA RYMARCZYK - Członek
4. ANDRZEJ MAZUŚ - Członek

KOMISJA INWESTYCYJNA

1. JAN MURLAK - Przewodniczący
2. STANISŁAW WIŚNIEWSKI - Członek
3. HALINA RÓJ - Członek

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. RYSZARD GAŚSIOROWSKI - Przewodniczący
2. MIECZYŚLAW CISEK - Członek
3. JANUSZ KUJAWSKI - Członek
4. EDWARD DUŻYŃSKI - Członek

SPOŁECZNA KOMISJA MIESZKANIOWA

1. WIESŁAW LEJKOWSKI - Przewodniczący
2. MARIA LEWANDOWSKA - Członek
3. MAREK PUKALUK - Członek

Stwierdzić należy, iż w składzie liczącej 21 osób Rady Nadzorczej znajduje się 10 osób, które pracowały w poprzedniej kadencji, 8 osób weszło do składu tego gremium po raz pierwszy, 3 osoby pracowały w różnych okresach w poprzednich kadencjach. Taka sytuacja pozwala z jednej strony na zachowanie ciągłości działalności i dobrą znajomość zagadnień, którymi zajmowała się Rada w ostatnich latach, z drugiej zaś na włączanie do jej prac osób nowych, wykazujących się inicjatywą i chęcią społecznego działania na rzecz Spółdzielni.

W minionym roku odbyło się ogółem 9 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, w tym 5 zebrań nowej kadencji. Odbyło się też 5 posiedzeń Prezydium Rady. Jego zadaniem jest ustalanie terminów i porządku obrad Rady, nadzór nad przygotowaniem materiałów na posiedzenia Rady oraz organizacja prac Rady. Podstawowym zadaniem, jakie spełniało Prezydium była bieżąca współpraca z Zarządem Spółdzielni.

Wykonując swoje statutowe kompetencje działająca w okresie I półrocza ubiegłego roku Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji zajmowała się w głównej mierze następującymi zagadnieniami:

- zatwierdziła założenia do planu, a następnie plan gospodarczy Spółdzielni oraz plany wpływów i kosztów poszczególnych nieruchomości i wynikające z tych planów kalkulacje stawek czynszowych
- przeprowadziła analizę wykonania zadań gospodarczych i przyjęła sprawozdanie z realizacji tych zadań za 2005 rok
- dokonała podziału członków na grupy członkowskie i podziału mandatów przedstawicieli na Zebraniu Przedstawicieli i członków Rady Nadzorczej.
- wyraziła zgodę na nabycie części nieruchomości położonej przy ul. Lwowskiej 24
- na wniosek Rady Osiedla, wyraziła zgodę na uruchomienie funduszu zasobowego pochodzącego z przekształceń lokatorskiego prawa na własnościowe w osiedlu Pogodna na wymianę stolarki.

Ponadto Rada ubiegłej kadencji podjęła 4 uchwały uchylające wykluczenie ze Spółdzielni w związku z całkowitą spłatą zadłużenia czynszowego oraz 3 uchwały w sprawie wykreślenia z rejestru członków osób, które utraciły prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni

a nie dopełniły formalności związanych z rezygnacją z członkostwa.

W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego, Rada Nadzorcza w styczniu 2006 roku powołała Komisję Statutową, której zadaniem było opracowanie zmian w Statucie Spółdzielni, przedstawienie ich na zebraniach grup członkowskich, a następnie przedłożenie na Zebraniu Przedstawicieli Członków w celu ich uchwalenia. Komisja pracowała do czerwca 2006 r. Obok zmian wynikających z w/w dokumentów, Komisja rozpatrywała wnioski i uwagi zgłoszone przez członków Spółdzielni w trakcie zebrań grup członkowskich, a także przesłane do Spółdzielni w formie pism. Cały projekt zmian w Statucie Spółdzielni oraz wnioski przedstawione zostały na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 23 czerwca 2006 r, które ostatecznie podjęło Uchwałę Nr 27 przyjmującą zmiany w statucie. W dniu 28.07.2006 r Sąd Rejonowy X Wydział KRS dokonał rejestracji tych zmian.

Rada Nadzorcza przeanalizowała wyniki badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2005 rok przez Biegłego Rewidenta, a także wyniki zewnętrznych kontroli przeprowadzonych w Spółdzielni, dokonując oceny całokształtu działalności Spółdzielni i jej kierownictwa. Ocena została przedstawiona i przyjęta przez Zebranie Przedstawicieli Członków w czerwcu 2006 roku.

W II półroczu 2006 r. Rada Nadzorcza obecnej kadencji zajmowała się w głównej mierze następującymi sprawami:

- dokonała analizy działalności gospodarczej Spółdzielni i przyjęła sprawozdanie z tej działalności za I półrocze 2006 r.
- wyraziła zgodę na wzajemną zamianę działek pomiędzy PSM Kolejarz" a właścicielami sąsiadującej ze Spółdzielnią nieruchomości w osiedlu Pogodna
- dokonała analizy stanu zatrudnienia w Spółdzielni i zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2007 r.
- przeanalizowała stan spraw podziałowych Spółdzielni i zaakceptowała wstępną ugodę dotyczącą ostatecznego wykonania Uchwał o podziale Spółdzielni
- wyraziła zgodę na zbycie akcji Lift- Service zgodnie z dyspozycją zawartą w Uchwale Nr 28 Zebrania Przedstawicieli Członków
- dokonała wyboru Biegłego Rewidenta do zbadania bilansu Spółdzielni za 2006 rok.

Ponadto Rada Nadzorcza w II półroczu podjęła 20 uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni osób posiadających znaczne zadłużenia czynszowe, w stosunku do których dotychczas podejmowane przez Spółdzielnię działania były bezskuteczne. Uchylono uchwały o wykluczeniu ze Spółdzielni 5 – u osób, które spłaciły zadłużenie bądź do spłaty pozostały niewielkie kwoty, a osoby zainteresowane spełniały warunki do uzyskania dodatku mieszkaniowego. Uzyskanie dodatku stwarzało szansę na bieżące płacenie czynszu przez te osoby, a także na całkowitą spłatę pozostałego zadłużenia.

Pięciu osobom na ich prośbę rozłożono spłatę zadłużenia na raty bądź też przesunięto ostateczny termin jego spłaty.

Na przestrzeni 2006 r. wpłynęło do Rady Nadzorczej łącznie 46 pism, z czego 15 dotyczyło wymiany stolarki poza kolejnością lub wcześniejszej wypłaty ekwiwalentu, 13- uchylene uchwał o wykluczeniu (9 załatwiono pozytywnie), 8 dotyczyło przesunięcia terminu spłaty zadłużenia lub umorzenia odsetek (5 załatwiono pozytywnie, 3 negatywnie), 6 dotyczyło konieczności wykonania określonych robót w osiedlach lub uwag o robotach już wykonanych, 2 w sprawach dotyczących usterek w mieszkaniach, 1 w sprawie wykupu gruntu parkingowego, 1 w sprawie zwrotu pieniędzy za położone we własnym zakresie płytki gresowe na balkonach.

Problemem, z którym stosunkowo często członkowie występowali do Rady Nadzorczej było przyspieszenie wymiany stolarki lub wypłata ekwiwalentu za stolarkę wymienioną we własnym zakresie. Choć autorzy pism podawali istotne powody, jak : podeszły wiek, zły stan zdrowia, zły stan stolarki, trudne warunki materialne, to jednak Rada Nadzorcza stała na stanowisku konieczności ścisłego przestrzegania obowiązującego w spółdzielni regulaminu, wg którego podstawowym kryterium jest kolejność wynikająca z daty złożenia podania. Dlatego też prośby tych osób rozstrzygane były przez Członków Rady negatywnie.

Wszystkie pisma przed ich końcowym rozpatrzeniem przez Radę, były wcześniej rozpatrywane przez odpowiednie komisje problemowe, które wnikliwie analizowały problem, a w razie konieczności dokonywały wizji lokalnej w mieszkaniach lub w osiedlach, po to by ostateczna decyzja Rady znajdowała obiektywne uzasadnienie.

Podstawowym zadaniem Rady było czuwanie na bieżąco nad utrzymaniem właściwej kondycji finansowej Spółdzielni zabezpieczającą realizację przyjętych na 2006 rok kierunków i zadań. Dlatego też szczególną troską Rady w minionym roku była działalność gospodarcza i fi-

nansowa Spółdzielni. Rok 2006 był drugim rokiem, w którym obowiązywał plan gospodarczy dla całej Spółdzielni, a także plany na poszczególne nieruchomości. Rada Nadzorcza nie stwierdziła nieprawidłowości w procesie tworzenia planu i w kalkulowaniu opłat czynszowych, które wynikają z rachunku ekonomicznego i odzwierciedlają faktyczne potrzeby w zakresie pokrycia ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów na eksploatację, remonty i konserwacje.

Godną podkreślenia jest wypracowana w Spółdzielni i stosowana od szeregu lat zasada, iż projekty planów, a także sprawozdania z realizacji zadań kierowane są pod obrady Rad Osiedli w celu ich przedyskutowania, zaopiniowania i sformułowania wniosków. Te z kolei wraz z opiniami komisji problemowych są brane pod uwagę przed podjęciem przez Radę decyzji zatwierdzających plany i stawki czynszowe.

Ten bardzo pracochłonny i niełatwy organizacyjnie proces planowania, a następnie rozliczania wpływów i kosztów na nieruchomości przybliża poszczególnym członkom Spółdzielni problemy ekonomiczne Spółdzielni, pozwala analizować wpływy i wydatki, uczy gospodarności. Po dwu latach funkcjonowania tego systemu nasuwa się jednak i takie stwierdzenie, że wydłuży się cykl prac remontowych, gdyż nieruchomości będzie musiała mieć więcej czasu na zgromadzenie odpowiedniej ilości środków finansowych.

Szczególnego znaczenia nabiera w tym kontekście problem zadłużeń czynszowych, które w zasadniczy sposób ograniczają zakres robót remontowych. Nie będzie można, bowiem wydać więcej pieniędzy niż ich faktycznie będzie posiadała nieruchomość.

Dlatego też Rada Nadzorcza popierała i popiera wszelkie działania Zarządu do eksmisji z mieszkań lokatorskich czy też licytacji mieszkań własnościowych włącznie i widzi konieczność stałego intensyfikowania działań windykacyjnych. W tych działaniach członkowie Rady biorą aktywny udział uczestnicząc między innymi w spotkaniach z dłużnikami w osiedlach.

Reasumując, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia efekty gospodarcze i organizacyjne Spółdzielni osiągnięte w 2006 r. Zdaniem Rady, Spółdzielnia jest zarządzana właściwie i kompetentnie, na co dzień widać troskę i dbałość o stan techniczny zasobów, o coraz lepsze i bezpieczniejsze zamieszkiwanie w nich, a także o wygląd estetyczny budynków i terenów osiedlowych.

Ta pozytywna ocena wynika z dobrej pracy Zarządu Spółdzielni i jego służb wykonawczych, co upoważnia Radę Nadzorczą do wnioskowania do Zebrania Przedstawicieli Członków o udzielenie Członkom Zarządu absolutorium za 2006 rok.

W roku bieżącym Rada Nadzorcza, poza wypełnianiem statutowych funkcji nadzorczo – kontrolnych będzie na bieżąco śledzić funkcjonowanie systemu rozliczania kosztów z podziałem na nieruchomości i dbać o eliminowanie wszelkich ewentualnych nieprawidłowości w tej dziedzinie. W polu zainteresowania Rady – podobnie jak w roku minionym – będzie toczyły od kilku lat proces uwłaszczeń polegający na przenoszeniu prawa odrębnej własności lokali na osoby zainteresowane.

Podstawowym zadaniem będzie dbałość o dobrą kondycję finansową Spółdzielni, o właściwe i efektywne gospodarowanie środkami finansowymi Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wyraża przekonanie, że w tych przedsięwzięciach tak, jak dotychczas nie zabraknie dobrej współpracy i wsparcia ze strony Członków Rad Osiedli, którym należą się słowa podziękowania za dbałość o sprawy mieszkańców osiedli i za współuczestnictwo w różnych formach życia Spółdzielni.

Rada Nadzorcza
PSM „Kolejarz” w Lublinie

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” w Lublinie z działalności w 2006 r.

Na koniec 2006 r. Spółdzielnię stanowiło 8081 członków, w tym członków i współczłonków mieszkających 7733, członków i współczłonków posiadających lokale użytkowe – 25 i członków oczekujących – 323.

Spółdzielnię kierował 3 – osobowy Zarząd w składzie:

1. inż. Ryszard Petkowicz – Prezes Zarządu
2. mgr inż. Witold Pawłowski
z-ca Prezesa ds. Eksploatacyjno – Technicznych
3. Marianna Markiewicz
z-ca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych,
Główny Księgowy

Sprawy wymagające kolegialnych decyzji były rozpatrywane na posiedzeniach Zarządu, których w 2006 roku odbyło się 60, w tym 29 w sprawach członkowskich.

Średnie zatrudnienie wyniosło 141,11 etatu tj. 99,9% planu.

I. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

W roku sprawozdawczym zawarto 397 umów notarialnych przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i 68 umów przeniesienia własności garaży.

Do końca 2006 r. wyodrębnionych zostało w skali Spółdzielni 1238 lokali mieszkalnych i 95 garaży,

co stanowi około 18% wszystkich lokali będących w dyspozycji Spółdzielni.

W ramach bieżącej działalności obsługiwano interesantów w zakresie realizacji umów cywilno – prawnych, tj. kupna – sprzedaży lokali, spadkobrania, roszczeń, wzajemnych zamian i.t.p.

W 2006 r. właściciele zmieniły 243 mieszkania, z tego w wyniku sprzedaży 131 mieszkań, 70 w wyniku spadkobrania i darowizn, 19 w wyniku przepisania mieszkania na osoby bliskie, 15 wskutek zamian cywilno – prawnych – w tym 3 z osobami posiadającymi zadłużenia, 4 w wyniku podziału majątku po rozwodzie, 4 w drodze eksmisji i licytacji przeprowadzonej przez komornika. Właściciele zmieniły także 4 lokale użytkowe i 7 garaży.

W minionym roku przekształcono lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe do 44 lokali mieszkalnych.

W ramach działalności windykacyjnej przygotowano 26 wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie, z czego wykluczono ze Spółdzielni 20 osób. W związku ze spłatą zadłużenia, przygotowano 11 wniosków o uchylenie uchwał i przywrócenie członkostwa.

Podobnie jak w latach poprzednich, prowadzono bieżącą korespondencję w sprawach członkowskich, wydawano różnego rodzaju zaświadczenia do Kancelarii Notarialnych, Sądów, Urzędów Skarbowych, Banków i.t.p.

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

W 2006 r. Spółdzielnia posiadała 129 budynków, 7166 lokali mieszkalnych, 126 lokali użytkowych i 473 garaże. Łączna powierzchnia zasobów wynosiła 358 051 m².

Zróżnicowany jest wiek eksploatacyjny budynków mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię. Pierwszy budynek zakupiony w 1958 r. przez tworzącą się wówczas Spółdzielnię został oddany do użytku w 1956 r, najnowszy zaś w 2001r. W wieku od 26 do 50 lat jest 76% budynków, pozostałe – to budynki najstarsze 7% i 17% budynki najnowsze – poniżej 26 lat.

Zarząd i podległe mu służby realizowały zadania mające na celu utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym, poprawę warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę otoczenia.

Zgodnie z przyjętym planem rzeczowo – finansowym remontów i konserwacji realizacja robót prowadzona była siłami zatrudnionych konserwatorów osiedlowych, zaś roboty wysoko specjalistyczne zlecane były wykonawcom zewnętrznym wybranym w drodze otwartego przetargu publicznego.

Zestawienie ważniejszych robót remontowych wykonanych w spółdzielni w 2006 r.
przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Ogółem Spółdzielnia	Osiedle				
				Kalinow-szczyzna	Pogodna	Bronowice -Maki	Kruczkow-skiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszkań	660	196	126	160	178	
		szt	2970	873	639	711	747	
2	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	bud	18	7	2	2	7	
		kl	71	10	10	2	49	
		szt	367	73	40	22	232	
3	Wymiana okien w piwnicach pralniach i suszarniach	bud	10	2		8		
		szt	74	33		41		
4	Wymiana drzwi wejściowych	bud	7	5		1		1
		szt	29	8		3		18
5	Remont chodników i ciągów pieszojezdnych	kostka m ²	6828	1856	73	3097	1750	52
		asfalt m ²	3799	1958		1800	41	
6	Malowanie klatek schodowych	bud	6		2	2	2	
		kl	25		10	9	6	
7	Remont wejść do klatek schodowych	bud	9	5	2	1		1
		kl	20	7	4	1		8
8	Remont dachów	bud	10	8			2	
		m ²	3241	2784			457	
9	Remont altan śmietnikowych	szt.	12		5		7	
10	Wymiana instalacji gazowej	bud	9			2	7	
		mieszkań	667			140	527	
11	Montaż instalacji domofonowej	bud	1			1		
		mieszkań	143			143		
12	Remont balkonów	bud	9	1		7		1
		szt	328	16		298		14
13	Legalizacja wodomierzy	szt.	4197	1610	868	763	590	366
14	Remont tarasów	bud	2	1		1		
		m ²	165	120		45		
15	Wymiana drzwi do komór zsy-powych	bud	6	6				
		szt	7	7				
16	Montaż lamp oświetl. ze-wnętrznych	szt	19			14	5	
17	Montaż instalacji domofonowej	bud	1			1		
		miesz.	143			143		
18	Remont schodów zewnętrznych	szt	4					4
19	Naprawa dźwigów osobowych	bud	10	3	7			
		szt	28	3	25			
20	Uszczelnienie elewacji	bud	4		4			
21	Uzupełnienie docieplenia ścian	bud	2					2
		m ²	217					217
22	Wymiana zaworów co	szt.	586				77	509
23	Remont instalacji co	szt. grz.	1					1
24	Remont urządzeń pl. zabaw	szt urz	16		16			
25	Malowanie elewacji	bud	5	2	1	1	1	
		m ²	1037	216	56	165	600	
26	Montaż opraw oświetl. na korytarzach	bud	10			10		
		szt	208			208		

W 2006 r. wpływy na fundusz remontowy w skali Spółdzielni wyniosły 9 166 271 zł.

Zestawienie dochodów i wydatków z funduszu remontowego za rok 2006 zawiera poniższa tabela:

Specyfikacja	Ogółem	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice - Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa
I. Razem środki funduszu remontowego osiedla	4 321 669	1 398 097	1 122 500	973 879	561 065	208 810	57 318
II. Środki funduszu remontowego nieruchomości	4 844 602	1 108 701	1 109 240	1 423 750	1 202 911	0	0
III. Ogółem środki osiedla i nieruchomości	9 166 271	2 506 799	2 231 740	2 397 629	1 763 975	208 810	57 318
IV. Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości	6 143 199	1 529 623	1 910 480	1 866 616	646 126	189 956	398
V. Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	3 080 176	831 795	735 643	910 680	411 704	189 956	398
VI. Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	3 063 023	697 829	1 174 836	955 936	234 422	0	0
VII. Pozostałość środków na remonty – ogółem wg stanu na 31.12.2006 r. (poz.III – poz.IV)	3 023 071	977 175	321 260	531 013	1 117 849	18 854	56 920

* Uwaga: różnice sum częściowych w wysokości 1 zł wynikają z zaokrągleń.

III. SPRAWY TERENOWO - PRAWNE

W 2006 r. kontynuowano czynności uwłaszczania gruntów polegające na wykupowaniu z bonifikatą od Gminy Lublin terenów będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

W osiedlu „Kalinowszczyzna” wykupiona została na własność ostatnia nieruchomość budynkowa położona przy ul. Lwowskiej 24 o pow. 5717 m².

W osiedlu „Bronowice – Maki” wykupiona została na własność nieruchomość mieszkaniowa przy ul. Krańcowej 82, 84, Elektrycznej 59, 61 o powierzchni 15 808 m². Na prawie wieczystego użytkowania pozostaje nadal nieruchomość przy ulicy Bukowej 22. Jest to związane z faktem wyodrębnienia w 2003 r. 4 garaży i 3 mieszkań. Brak bonifikaty do wykupu gruntu pod garażami dla osób fizycznych opóźnia wykupienie nieruchomości.

W osiedlu im. L. Kruczkowskiego wykupiona została ostatnia nieruchomość gruntowa pod budynkami mieszkalnymi przy ul. Kruczkowskiego 9, 11, Przybylskiego 20, 22 o pow. 1 ha 4830 m². Na prawie wieczystego użytkowania pozostają jednakże nieruchomości zabudowane garażami przy ul. Smoluchowskiego o pow. 5353 m², z których w roku 2003 zostało wyodrębnionych na prawie wieczystego użytkowania 5 garaży. Właściciele ci nie mogą skorzystać z bonifikaty 99% i musieliby wykupić grunt za 100% wartości. Na nabycie gruntu na takich warunkach nie wyrażają zgody.

W osiedlu „Pogodna” wykupiony został grunt o powierzchni 7986 m² położony przy ul. Pogodnej 30, 32, 32a oraz przy ul. Rudlickiego 17.

W lutym br. Spółdzielnia nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 3189 m² przy ul. Zimowej 1 dot. garaży, tym samym w osiedlu „Pogodna” zostały wykupione wszystkie nieruchomości gruntowe tak pod budynkami mieszkalnymi jak i garażami.

W osiedlu „Łąkowa” nieruchomości gruntowe pozostają nadal na prawie wieczystego użytkowania z powodu braku możliwości ustanowienia hipoteki związanej z zaciągniętym kredytem na budowę mieszkań na innym majątku Spółdzielni.

IV. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2006 roku ogółem 25 862 480 zł, w tym eksploatacja bieżąca 17 137 919 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 8 724 561 zł. W stosunku do planu koszty eksploatacji wykonane zostały w 96,93%.

Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2006 wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 1,5% w porównaniu do roku poprzedniego. Rozliczenie ciepła dokonane zostało za okres 1.07.2005 – 30.06.2006 r wg wskazań podzielników (z wyjątkiem budynku Rowerowa 13). Koszty podgrzania wody ukształtowały się na podobnym poziomie, jak w roku 2005.

Koszty dostawy wody w 2006 r. wyniosły 3 801 197, zł (w 2005 r. 3 762 117 zł).

Koszty wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych wyniosły 628 745 zł i były o 3,9% wyższe w porównaniu do roku 2005. Norma „ zużycia” wyrażona w m³/ osobę /rok wzrosła z 1,794 do 1,823 m³ na osobę rocznie.

Strukturę kosztów w 2006 r. w skali Spółdzielni przedstawia poniższa tabela (w zł).

Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	4 386 360	17,0%
Koszty utrzymania majątku Spółdzielni	272 809	1,1%
Energia elektryczna i gaz	737 543	2,9%
Fundusz remontowy	4 273 464	16,5%
Podatek od nieruchomości	668 370	2,6%
Konserwacje	2 015 190	7,8%
Woda i kanalizacja	3 868 834	15,0%
Wywóz nieczystości	745 445	2,9%
Eksploatacja dźwigów	169 904	0,7%
Koszty co	6 776 354	26,2%
Koszty podgrzania ccw	1 948 207	7,5%
Razem	25 862 480	100,0%

V. WINDYKACJA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH

Windykacja należności była w roku ubiegłym jednym z najważniejszych działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni mającym na celu poprawę ścisłości opłat eksploatacyjnych i zmniejszenie wskaźnika zadłużenia.

Łączna kwota zadłużenia na 31.XII.2006 r. wynosiła 3 435 331 zł, w tym:

lokale mieszkalne	-	2719239 zł
lokale użytkowe	-	707387 zł
garaże	-	8705 zł

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

osiedle Kalinowszczyzna	-	1 092 145 zł
osiedle Kruczkowskiego	-	611 349 zł
osiedle Bronowice - Maki	-	965 093 zł
osiedle Pogodna	-	580 284 zł
osiedle Łąkowa	-	120 985 zł

Najwyższy roczny wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych występował w osiedlu Łąkowa i wynosił 14,21%, natomiast najniższy w osiedlu im.Kruczkowskiego - 9,31%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie w 2006 r. ogółem w Spółdzielni wynosiło 379,57 zł (w 2005 r. - 411,68 zł), najwyższe występowało w osiedlu Łąkowa i wynosiło 510,79 zł, a najniższe w osiedlu Kruczkowskiego i wynosiło 287,82 zł.

Zadłużenia wielomiesięczne posiadało 535 osób i było to 14,1% wszystkich dłużników. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 3 881 zł.

Zadłużenie na lokalach użytkowych wyniosło na koniec roku 707 387 zł, zaś na garażach 8 705 zł.

Prowadzone działania windykacyjne mające na celu wyegzekwowanie należności obejmowały w szczególności:

- comiesięczną analizę zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych
- wzywanie do uregulowania należności poprzez wysyłanie monitów, wezwań do zapłaty przed sądowych, zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie umów najmu z najemcami zalegającymi z opłatami
- wzywanie na rozmowy z udziałem przedstawicieli Rad Osiedli
- umożliwianie spłaty zaległości w ratach - podpisywanie ugód
- kierowanie spraw do Sądu o nakaz zapłaty w trybie postępowania upominawczego
- kierowanie do egzekucji komorniczej
- kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona członków Spółdzielni (prawomocna uchwała wykluczająca w przypadku członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu, umożliwia kierowanie spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu, w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności, licytację tego lokalu)

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla:

Lokale mieszkalne

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami	Zawarte ugody	Wykluczenia z grona członków	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje	
								ogółem	z lokalem socjalnym
Kalinowszczyzna	158	147	43	21	29	32	7	19	11
Bronowice - Maki	173	187	28	19	21	26	12	11	3
Kruczkowskiego	111	242	41	23	18	22	4	8	5
Pogodna	69	215	17	18	20	21	4	12	5
Łąkowa	22	21	4	-	3	1	-	1	1
budynek Rowero-wa 13	2	1	1	-	-	1	1	1	1
Razem	535	813	134	81	91	103	28	52	26

Lokale użytkowe

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m – ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
KALINOWSZCZYŻNA	7	23	1	3
BRONOWICE - MAKI	14	43	2	7
KRUCZKOWSKIEGO	8	37	2	3
POGODNA	4	16	-	3
RAZEM	33	119	5	16

Na koniec 2006 roku Spółdzielnia posiadała 52 wyroki nakazujące eksmisję z lokali mieszkalnych, z tego 26 wyroków z przyznanym lokalem socjalnym.

Pośród wyroków bez przyznanego lokalu socjalnego, 20 osób spłaciło zadłużenie, w stosunku do 4 wykonano eksmisję.

Pośród osób z przyznanym lokalem socjalnym, 1 osoba spłaciła dług, 1 spłaca zadłużenie w ratach, 2 osoby wyeksmitowano do lokali socjalnych wskazanych przez Urząd Miejski. Pozostałe wyroki przekazano do Urzędu Miasta, gdzie oczekują na wskazanie lokali socjalnych.

Do Krajowego Rejestru Dłużników wpisano łącznie 3 osoby, z tego 1 osoba po spłacie zadłużenia w I półroczu 2006 r. została wykreślona z KR. Łącznie w wyniku prowadzonych działań windykacyjnych do Spółdzielni wpłynęła w 2006 roku kwota 936.469 zł.

Z tytułu odsetek za zwłokę wyegzekwowano kwotę 51 813 zł od dłużników na lokalach mieszkalnych i kwotę 17 510 zł od dłużników na lokalach użytkowych.

W 2006 roku 618 osób pobierało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 956 445 zł.

VI. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2006 r. zamknął się sumą 190 136 506,52 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2006 r. wyniosła 177 580 728,33 zł
- majątek obrotowy o wartości 12 780 778,19 zł

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

Fundusze własne Spółdzielni to:

fundusz udziałowy	-	270 912,36 zł
fundusz zasobowy	-	23 579 634,57 zł
fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	-	53 136 245,87 zł
fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	89 862 664,02 zł
inne fundusze	-	1 018 496,65 zł

Należy podkreślić, że podobnie jak w latach poprzednich Spółdzielnia w 2006 roku wywiązywała się ze wszystkich zobowiązań terminowo, nie ponosząc w związku z tym żadnych dodatkowych kosztów.

Kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. Nie ma żadnych zagrożeń, co do dalszego jej funkcjonowania.

Powyższa ocena sformułowana została przez Biegłego Rewidenta, który w marcu br. zakończył badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2006 r.

VII. GŁÓWNE ZAMIERZENIA W ZAKRESIE GOSPODARKI REMONTOWEJ NA ROK 2007

1. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych – zaplanowano wymianę 2826 szt. stolarki w 687 mieszkaniach.

2. Docieplenie stropów ostatniej kondygnacji w 2 budynkach w osiedlu Kalinowszczyzna i w 1 w osiedlu Kruczkowskiego.

3. Docieplenie stropów piwnic w 2 budynkach w osiedlu Kalinowszczyzna, w 2 w osiedlu Bronowice – Maki i w 4 w osiedlu im. Kruczkowskiego.

4. Remonty dachów z wykorzystaniem papy termozgrzewalnej na 2 budynkach w osiedlu Bronowice – Maki i na zespole garażowym w osiedlu im. Kruczkowskiego.

5. Remont nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych z wykorzystaniem kostki betonowej na łącznej powierzchni 6006 m².

6. Remonty nawierzchni ulic w technologii asfaltobetonu na powierzchni 1323 m².

7. Malowanie klatek schodowych -19 klatek, w tym 9 w budynkach wysokich.

8. Remonty 836 balkonów.

9. Wymiana skrzynek pocztowych.

Ponadto będą wykonywane wszelkie niezbędne prace konserwacyjne i remontowe wynikające z corocznych przeglądów zasobów, a także usuwane będą na bieżąco wszelkie usterki.

Szczegółowe informacje o planowanych robotach w osiedlach przedstawiam na zebraniach Kierownicy Administracji Osiedli.

Zarząd PSM „Kolejarz”

INFORMACJE DODATKOWE

I. W sprawie uciążliwych sąsiadów

Mam uciążliwego sąsiada, którego dzieci nastawiają bardzo głośno radio, urządzają w domu mecze piłki nożnej. Reakcja sąsiada na zwracanie uwagi jest zawsze jednakowa, ale nie mogę jej zacytować, aby nie być oskarżonym o obrazę moralności. Skargi do administracji nie przynoszą żadnych efektów. Co mam zrobić, aby mieszkać po ludzku?

- Członek Spółdzielni

Wyjaśnienie z „Poradnika Właścicieli i Zarządów”:

Gdy ma się uciążliwego sąsiada, można skorzystać z uprawnień przewidzianych w prawie wykroczeń, w prawie cywilnym lub w ustawie o ochronie praw lokatorów. Zakłócanie hałasem spokoju publicznego i spoczynku nocnego jest wykroczeniem określonym w art. 51§ 1 kodeksu wykroczeń. Zachowanie takie nazywane jest wybrykiem, który - według Sądu Najwyższego - polega na umyślnym okazaniu przez sprawcę lekceważenia dla norm zachowania się (wyr. SN z 30.09.2002 r. III KKN 32702).

Z zakłóceniem spokoju publicznego mamy do czynienia w przypadku naruszeń równowagi psychicznej ludzi (np. wywołanie uczucia podenerwowania) znajdujących się w miejscach dostępnych dla nieokreślonej liczby osób. Natomiast zakłócanie spoczynku nocnego polega na uniemożliwieniu przynajmniej jednej osobie odpoczynku w ciszy, która obowiązuje od godz.22 do 6. Sprawca nagannego zachowania podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Zawiadomienie o wykroczeniu można złożyć na policji lub skierować do sądu rejonowego w formie wniosku o ukaranie. Można również wystąpić na drogę procesu cywilnego.

Prawo sąsiedzkie określa granice wykonywania uprawnień właściciela, sposób korzystania sąsiadujących ze sobą nieruchomości i dotyczy wzajemnego ich oddziaływania.

Opisaną sytuację należy zakwalifikować jako immisję pośrednią, która polega na tym, że skutki działania sąsiada w jego mieszkaniu (głośne słuchanie muzyki) odczuwają sąsiedzi. Hałas jest skutkiem ubocznym działania sąsiada.

Zgodnie z art. 144 kodeksu cywilnego „właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”. Przepis ten zabrania właścicielowi nieruchomości działań, które zakłócałyby korzystanie z własnej nieruchomości innym osobom, jeżeli stopień tego zakłócenia przekracza zwykłą – przyjętą w stosunkach miejscowych – miarę (SN z 14.11.1962r, III CR 66/62).

Jeżeli to czyni, właścicielowi mieszkania przysługuje przeciwko niemu roszczenie o zaniechanie lub ograniczenie działań wywołujących hałasy przekraczające miarę, jakiej wymaga spokojne użytkowanie lokalu mieszkalnego (SN z 4.03.1975 r, III CZP 89/74). Na podstawie art.222 §2 k.c. właściciel mieszkania, wobec którego sąsiad stosuje zakazane immisje, może żądać ich zaprzestania.

W tym celu powinien przesłać takiemu sąsiadowi pismo wzywające go do zaprzestania immisji, a gdy nie odniesie to skutku, może złożyć pozew do sądu cywilnego.

W ostateczności można też skorzystać z art.13 ustawy z 21czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów: „Jeśli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawnającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia”. Zauważyć należy, że ustawodawca nie dał żadnych uprawnień w wyżej cytowanym artykule administratorowi budynku, gdyż administrator, nie mieszkający w budynku, nie mógłby przed sądem z pełną odpowiedzialnością twierdzić, że pozwany swoim zachowaniem porządek domowy narusza.

Administrator może jedynie uciążliwego lokatora upominać, ale legitymacji do zwrócenia się do sądu, czyli działania skutecznego, nie posiada.

II. W sprawie obowiązków osób utrzymujących zwierzęta domowe

Wyciąg z Uchwały Nr 963/XXXIX/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 23 marca 2006 r. (§18)

1. Osoby utrzymujące zwierzęta są zobowiązane do zachowania bezpieczeństwa i środków ostrożności, zapewniających ochronę przed zagrożeniem lub uciążliwością dla ludzi oraz przed zanieczyszczeniem terenów przeznaczonych do użytku publicznego, ponoszą też pełną odpowiedzialność za zachowanie tych zwierząt.

2. Do obowiązków właścicieli zwierząt domowych należy:

1) systematyczne szczepienia psa w wieku powyżej 3 miesięcy przeciwko wściekliźnie zgodnie z art.56 ust.2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o ochronie zdrowia zwierząt oraz zwalczaniu chorób zakaźnych (Dz. U. Nr 69, poz. 625 z późn. zmianami) i okazywaniu zaświadczenia o przeprowadzonym szczepieniu.

2) opłacanie podatku z tytułu posiadania psów, którego wysokość corocznie ustala Rada Miasta Lublin.

3) w przypadku utrzymywania psa rasy uznawanej za agresywną – uzyskanie stosownego zezwolenia Prezydenta Miasta zgodnie z art.10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ochronie zwierząt (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 106, poz.1002 z późn. zmianami), w związku z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 28 kwietnia 2003 r. w sprawie wykazu ras uznanych za agresywne (Dz. U. Nr. 77, poz.687),

3. W miejscach publicznych psa (lub inne zwierzę, które ze swej natury może być agresywne) należy prowadzić na smyczy i w kagańcu. Zwolnienie psa ze smyczy, ale z założonym kagańcem jest dozwolone jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i przy zapewnieniu kontroli nad jego zachowaniem.

4. Psy ras niebezpiecznych muszą być wyprowadzane wyłącznie przez osoby dorosłe, które są w stanie sprawować odpowiedni nadzór nad zwierzęciem.

5. Właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do uprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez te zwierzęta w miejscach przeznaczonych do użytku publicznego, w szczególności: klatki schodowe, windy, chodniki, ulice, trawniki, place, parki, poprzez zebranie zanieczyszczeń do woreczka papierowego lub foliowego i wrzucenia ich do specjalnych pojemników typu Azor lub kosza na odpady.

6. Zabrania się wprowadzania zwierząt domowych do:

- 1) miejsc wydzielonych do zabawy dla dzieci, a w szczególności do piaskownic;
- 2) pomieszczeń użyteczności publicznej;
- 3) obiektów sportowych.

III. W sprawie dodatków mieszkaniowych

Informacja o dodatkach wg Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr.71, poz.734).

I. Dodatek mieszkaniowy przysługuje:

- 1) najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych,
- 2) członkom spółdzielni mieszkaniowych zamieszkującym na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 3) osobom zajmującym lokale mieszkalne w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom lokali mieszkalnych,
- 4) innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem,
- 5) osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo socjalny.

II. Dodatek mieszkaniowy przysługuje na podstawie tylko jednego z tytułów wymienionych wyżej.

III. Dodatek mieszkaniowy przysługuje, jeżeli:

1. Średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza:

175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym - aktualnie 1 045,55 zł,

125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym - aktualnie 746,82 zł,

Za dochód uważa się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba, że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodów. Do dochodu nie wlicza się dodatków dla sierot zupełnych, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pienięż-

nych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej.

2. Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie przekracza:

- 35m² – dla 1 osoby
- 40 m² – dla 2 osób
- 45 m² - dla 3 osób
- 55 m² – dla 4 osób
- 65 m² – dla 5 osób
- 70 m² – dla 6 osób

W razie zamieszkiwania większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię o 5 m².

IV. Dodatek nie przysługuje, jeśli powierzchnia użytkowa przekracza powierzchnię normatywną o więcej niż 30%.

Dodatek przyznawany jest na okres sześciu miesięcy licząc od pierwszego dnia miesiąca, w którym wniosek został złożony. W przypadku stwierdzenia, że osoba, której przyznano dodatek, nie opłaca na bieżąco swojej części czynszu za zajmowany lokal, wypłatę dodatku mieszkaniowego wstrzymuje się do czasu uregulowania zaległości.

Jeżeli uregulowanie zaległości nie nastąpi w ciągu 3 miesięcy od dnia ich powstania, decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wygasa.

Osoba, w stosunku, do której z powodu nieuregulowania należności za zajmowany lokal wygasa decyzja o przyznaniu dodatku, może wystąpić ponownie o jego przyznanie po uregulowaniu zaległości powstałych w okresie obowiązywania wygasłej decyzji.

Nie jest przeszkodą w otrzymaniu dodatku mieszkaniowego posiadanie zaległości czynszowej, ale tylko w przypadku ubiegania się o dodatek po raz pierwszy.

W celu otrzymania dodatku mieszkaniowego należy:

1) zgłosić się do Działu Księgowości Eksploatacyjnej, ul. Nadbystrzycka 11 pokój nr 11 w celu pobrania odpowiednich druków,

2) wypełnione i poświadczone druki należy złożyć w Urzędzie Miejskim przy ul. Wieniawskiej 14 na I piętrze i przy ul. Filaretów 44 w godz:

poniedziałek 10.30 – 18.30

wtorek – piątek 7.30 – 15.30

Szczegółowych informacji o warunkach przyznania dodatku mieszkaniowego udziela Urząd Miejski pod numerami telefonów : 532 – 42 – 11 wew. 363,377

Wydanie Informatora
sfinansowane przez Sponsorów.
Dziękujemy.