



rok zał. 1958
KOLEJARZ
nr 2 kwiecień 2008

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

SZANOWNI PAŃSTWO!

Wiosną 2007 roku po raz pierwszy przekazaliśmy Państwu w formie biuletynu materiały podsumowujące poprzedni rok do zapoznania się przed zebraniem grup członkowskich. Biuletyn spotkał się z życzliwym przyjęciem, a uchwalone przez zebrania grup członkowskich wnioski zalecały, aby inicjatywę tę kontynuować. Realizując te wnioski oddajemy w Państwa ręce kolejny numer informatora zawierający materiały obrazujące działalność Spółdzielni w 2007 roku, tj. sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2007 roku, sprawozdanie Zarządu, bilans Spółdzielni za 2007 rok i opinię o nim Biegłego Rewidenta. Zamieszczamy także fragmenty regulaminu zebrań grup członkowskich oraz ich porządek i terminy, choć niezależnie od tego zawiadomienia o zebraniach wraz z porządkiem wywieszane zostaną na klatkach schodowych w statutowych terminach, tj. na 7 dni przed datą każdego zebrania. Informator zawiera także kilka przydatnych dla Państwa informacji.

Ograniczone ramy informatora nie pozwalają zamieścić sprawozdań Kierowników Administracji i Przewodniczących Rad Osiedli. Zostaną one przedstawione w czasie zebrań.

Czas wiosennych zebrań grup członkowskich, poprzedzających sprawozdawcze Zebranie Przedstawicieli – to czas posumowania i oceny działalności Spółdzielni i jej organów za poprzedni rok, a także możliwość zgłaszania wniosków i postulatów i wytyczania kierunków działania na lata następne. Każdy członek Spółdzielni ma prawo uczestniczyć w zebraniu swojej grupy, zabierać głos w dyskusji, zgłaszać wnioski i głosować we wszystkich sprawach poddawanych pod głosowanie. Zachęcamy więc Państwa do licznego i aktywnego udziału w zebraniach.

Podsumowując miniony rok, zadajemy pytanie, jaki był on dla naszej Spółdzielni?

Przed wszystkim był to rok kontynuacji realizacji kierunków uchwalonych przez Zebranie Przedstawicieli na lata 2006 - 2010. Zrobiliśmy kolejny krok w dziedzinie poprawy warunków zamieszkiwania, w tym bezpieczeństwa wynikającego z korzystania z urządzeń technicznych. Służyły temu obowiązkowe przeglądy i bieżące konserwacje, a także szereg robót remontowych, o których piszemy w sprawozdaniu Zarządu. W miarę posiadanych środków dbaliśmy także o estetykę otoczenia. Zakres robót był oczywiście ściśle uzależniony od posiadanych środków na funduszu remontowym, a te były niższe w skali Spółdzielni o ok. 1,5 mln zł w porównaniu do roku 2006.

Kontynuowaliśmy sposób rozliczania wpływów i kosztów w ramach nieruchomości, które stały się podstawową jednostką rozliczeniową. Skoro mówimy o rozliczeniu, to musi być jego wynik – dodatni bądź ujemny.

Do roku 2005 operowaliśmy osiedlowymi wynikami działalności eksploatacyjnej i globalnym wynikiem w skali Spółdzielni. Obecnie uzyskujemy również takie wyniki w ramach nieruchomości, do czego zobowiązuje nas art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są nieruchomości, które na koniec roku uzyskały dodatnie wyniki, w takich sferach działalności, jak: eksploatacja, woda i odprowadzanie ścieków czy wywóz nieczystości. Są jednak i takie, które zamknęły rok na tzw. „minusie”.

W pierwszym przypadku wynik został rozliczony w taki sposób, że zmniejszono stawkę opłaty eksploatacyjnej w 2008 roku, w drugim zaś opłaty eksploatacyjne w 2008 roku wzrosły, gdyż koszty powstałe w danej nieruchomości nie pokryte zaliczkami muszą być zapłacone przez te nieruchomości, w których powstały. Główny sens rozliczania nieruchomościami tkwi w tym, że każdy ma się rozliczać za siebie.

Rok 2007 był pierwszym rokiem, w którym wprowadzony został obowiązek odprowadzania podatku dochodowego od wszelkich dochodów uzyskiwanych przez Spółdzielnie, nie pochodzących z opłat eksploatacyjnych za mieszkania (dochody z wynajmu lokali użytkowych, od odsetek z lokat bankowych i.t.p.).

W dniu 31 lipca 2007 roku weszły w życie kolejne zmiany w przepisach prawa dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Przełomem było wprowadzenie prawa przekształcenia lokatorskiego mieszkania w odrębną własność za niewielką, symboliczną kwotę. Wiele osób z tego prawa skorzystało. Statystykę w tej sprawie przytaczamy w dalszej części informatora.

Nowela, o której mowa wyżej wprowadziła szereg innych zmian. Omawialiśmy je szeroko na jesiennych zebraniach grup członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli Członków, którego głównym celem było uchwalenie znowelizowanego Statutu Spółdzielni. W związku z zaskarżeniem przez grupę posłów do Trybunału Konstytucyjnego niektórych przepisów wprowadzonych wspomnianą nowelą, Zebranie Przedstawicieli Członków – na wniosek przedstawicieli – podjęło uchwałę o przerwaniu obrad do czasu ukazania się prawomocnego wyroku Trybunału o konstytucyjności bądź nie, zapisów ustawy. Nieco później przepisy ustawy zaskarżył również Rzecznik Praw Obywatelskich. Treść wniosku Rzecznika publikujemy w niniejszym informatorze.

Obrady przerwane Zebranie Przedstawicieli Członków z przyjętym 29 listopada 2007 r. porządkiem zostaną wznowione niezwłocznie po ogłoszeniu rozstrzygnięcia Trybunału.

Szanowni Państwo!

Jak widać z krótkiego podsumowania, miniony rok był rokiem wielu ważnych wydarzeń i decyzji istotnych dla działalności Spółdzielni. Jako Zarząd staraliśmy się – w ścisłej współpracy z Radą Nadzorczą i Radami Osiedli dbać o rozwój spółdzielni, jej kondycję finansową i jak najlepsze warunki zamieszkiwania w jej zasobach.

Obecnie weszliśmy już w rok 2008. W październiku tego roku Spółdzielnia skończy 50-ty rok swojego istnienia. Nie planujemy hucznego fetowania tego jubileuszu, choć należy go zaakcentować. Są jeszcze ludzie, którzy pamiętają tamte czasy, jest wielu pracowników, którzy większość swojego zawodowego życia związali ze Spółdzielnią. Chcielibyśmy ich w jakiś sposób uhonorować.

O tych i innych sprawach będziemy z Państwem rozmawiać w trakcie zebrań grup członkowskich.

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



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

SZANOWNI PAŃSTWO!

Wiosną 2007 roku po raz pierwszy przekazaliśmy Państwu w formie biuletynu materiały podsumowujące poprzedni rok do zapoznania się przed zebraniem grup członkowskich. Biuletyn spotkał się z życzliwym przyjęciem, a uchwalone przez zebrania grup członkowskich wnioski zalecały, aby inicjatywę tę kontynuować. Realizując te wnioski oddajemy w Państwa ręce kolejny numer informatora zawierający materiały obrazujące działalność Spółdzielni w 2007 roku, tj. sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2007 roku, sprawozdanie Zarządu, bilans Spółdzielni za 2007 rok i opinię o nim Biegłego Rewidenta. Zamieszczamy także fragmenty regulaminu zebrań grup członkowskich oraz ich porządek i terminy, choć niezależnie od tego zawiadomienia o zebraniach wraz z porządkiem wywieszane zostaną na klatkach schodowych w statutowych terminach, tj. na 7 dni przed datą każdego zebrania. Informator zawiera także kilka przydatnych dla Państwa informacji.

Ograniczone ramy informatora nie pozwalają zamieścić sprawozdań Kierowników Administracji i Przewodniczących Rad Osiedli. Zostaną one przedstawione w czasie zebrań.

Czas wiosennych zebrań grup członkowskich, poprzedzających sprawozdawcze Zebranie Przedstawicieli – to czas posumowania i oceny działalności Spółdzielni i jej organów za poprzedni rok, a także możliwości zgłaszania wniosków i postulatów i wytyczania kierunków działania na lata następne. Każdy członek Spółdzielni ma prawo uczestniczyć w zebraniu swojej grupy, zabierać głos w dyskusji, zgłaszać wnioski i głosować we wszystkich sprawach poddawanych pod głosowanie. Zachęcamy więc Państwa do licznego i aktywnego udziału w zebraniach.

Podsumowując miniony rok, zadajemy pytanie, jaki był on dla naszej Spółdzielni?

Przed wszystkim był to rok kontynuacji realizacji kierunków uchwalonych przez Zebranie Przedstawicieli na lata 2006 - 2010. Zrobiliśmy kolejny krok w dziedzinie poprawy warunków zamieszkiwania, w tym bezpieczeństwa wynikającego z korzystania z urządzeń technicznych. Służyły temu obowiązkowe przeglądy i bieżące konserwacje, a także szereg robót remontowych, o których piszemy w sprawozdaniu Zarządu. W miarę posiadanych środków dbaliśmy także o estetykę otoczenia. Zakres robót był oczywiście ściśle uzależniony od posiadanych środków na funduszu remontowym, a te były niższe w skali Spółdzielni o ok. 1,5 mln zł w porównaniu do roku 2006.

Kontynuowaliśmy sposób rozliczania wpływów i kosztów w ramach nieruchomości, które stały się podstawową jednostką rozliczeniową. Skoro mówimy o rozliczeniu, to musi być jego wynik – dodatni bądź ujemny.

Do roku 2005 operowaliśmy osiedlowymi wynikami działalności eksploatacyjnej i globalnym wynikiem w skali Spółdzielni. Obecnie uzyskujemy również takie wyniki w ramach nieruchomości, do czego zobowiązuje nas art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są nieruchomości, które na koniec roku uzyskały dodatnie wyniki, w takich sferach działalności, jak: eksploatacja, woda i odprowadzanie ścieków czy wywóz nieczystości. Są jednak i takie, które zamknęły rok na tzw. „minusie”.

W pierwszym przypadku wynik został rozliczony w taki sposób, że zmniejszono stawkę opłaty eksploatacyjnej w 2008 roku, w drugim zaś opłaty eksploatacyjne w 2008 roku wzrosły, gdyż koszty powstałe w danej nieruchomości nie pokryte zaliczkami muszą być zapłacone przez te nieruchomości, w których powstały. Główny sens rozliczania nieruchomościami tkwi w tym, że każdy ma się rozliczać za siebie.

Rok 2007 był pierwszym rokiem, w którym wprowadzony został obowiązek odprowadzania podatku dochodowego od wszelkich dochodów uzyskiwanych przez Spółdzielnie, nie pochodzących z opłat eksploatacyjnych za mieszkania (dochody z wynajmu lokali użytkowych, od odsetek z lokat bankowych i.t.p.).

W dniu 31 lipca 2007 roku weszły w życie kolejne zmiany w przepisach prawa dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Przełomem było wprowadzenie prawa przekształcenia lokatorskiego mieszkania w odrębną własność za niewielką, symboliczną kwotę. Wiele osób z tego prawa skorzystało. Statystykę w tej sprawie przytaczamy w dalszej części informatora.

Nowela, o której mowa wyżej wprowadziła szereg innych zmian. Omawialiśmy je szeroko na jesiennych zebraniach grup członkowskich poprzedzających Zebranie Przedstawicieli Członków, którego głównym celem było uchwalenie znowelizowanego Statutu Spółdzielni. W związku z zaskarżeniem przez grupę posłów do Trybunału Konstytucyjnego niektórych przepisów wprowadzonych wspomnianą nowelą, Zebranie Przedstawicieli Członków – na wniosek przedstawicieli – podjęło uchwałę o przerwaniu obrad do czasu ukazania się prawomocnego wyroku Trybunału o konstytucyjności bądź nie, zapisów ustawy. Nieco później przepisy ustawy zaskarżył również Rzecznik Praw Obywatelskich. Treść wniosku Rzecznika publikujemy w niniejszym informatorze.

Obrady przerwane Zebranie Przedstawicieli Członków z przyjętym 29 listopada 2007 r. porządkiem zostaną wznowione niezwłocznie po ogłoszeniu rozstrzygnięcia Trybunału.

Szanowni Państwo!

Jak widać z krótkiego podsumowania, miniony rok był rokiem wielu ważnych wydarzeń i decyzji istotnych dla działalności Spółdzielni. Jako Zarząd staraliśmy się – w ścisłej współpracy z Radą Nadzorczą i Radami Osiedli dbać o rozwój spółdzielni, jej kondycję finansową i jak najlepsze warunki zamieszkiwania w jej zasobach.

Obecnie weszliśmy już w rok 2008. W październiku tego roku Spółdzielnia skończy 50-ty rok swojego istnienia. Nie planujemy hucznego fetowania tego jubileuszu, choć należy go zaakcentować. Są jeszcze ludzie, którzy pamiętają tamte czasy, jest wielu pracowników, którzy większość swojego zawodowego życia związali ze Spółdzielnią. Chcielibyśmy ich w jakiś sposób uhonorować.

O tych i innych sprawach będziemy z Państwem rozmawiać w trakcie zebrań grup członkowskich.

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



TRYBUNAŁ KONSTYTUCYJNY
WARSZAWA

WNIOSEK
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH

Na podstawie art. 191 ust. 1 pkt 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) oraz art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147 ze zm.)

wnoszę o stwierdzenie niezgodności :

- 1) art. 8¹ ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.) z art. 32 ust. 1, art. 47 oraz z art. 2 Konstytucji RP,
- 2) art. 8² ust. 2, 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP,
- 3) art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP oraz z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP,
- 4) art. 12 ustawy z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873) z art. 2 Konstytucji RP.

UZASADNIENIE

I. W dniu 31 lipca 2007r. weszła w życie obszerna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonana ustawą z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873). Tekst tej ustawy stanowi wypadkową aż pięciu projektów ustaw – trzech poselskich (Druk sejmowy Nr 339,767, 768), jednego senackiego (Druk sejmowy Nr 602) i jednego rządowego (Druk sejmowy nr 766). Początkowo, intencją wszystkich projektodawców było przede wszystkim dostosowanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego dotyczącego regulacji prawnych w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej, powstałego w latach 2001-2006. Jedynie w uzasadnieniu jednego z projektów poselskich (Druk sejmowy Nr 768) wskazano, iż celem projektowanej regulacji jest „wprowadzenie rozwiązań, uwzględniających specyfikę spółdzielni mieszkaniowych wśród innych typów spółdzielni, wyrażającą się zwłaszcza w aspekcie demokratycznej kontroli członków nad działalnością spółdzielni i sprawowanego przez nich kierownictwa tej działalności”. W trakcie dalszych prac legislacyjnych, wskazany we wspomnianym uzasadnieniu projektu kierunek myślenia zyskał szerszą aprobatę. W konsekwencji, do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzono szereg rygorystycznych uregulowań, dotyczących obowiązków spółdzielni mieszkaniowej oraz struktury jej organów. Uregulowania te w sposób bardzo głęboki ingerują w swobodę spółdzielni mieszkaniowych, jako dobrowolnych zrzeszeń nieograniczonej liczby osób (art. 1 Prawa spółdzielczego) do samodzielnego kreowania swojej struktury organizacyjnej oraz wewnętrznych stosunków z członkami spółdzielni. Jeszcze przed podpisaniem wskazanej ustawy przez Prezydenta RP, do Rzecznika Praw Obywatelskich zaczęły lawinowo napływać skargi od obywateli, wyrażających sprzeciw przeciwko tej – nadmiernej w ich ocenie – ingerencji państwa w wewnętrzną organizację spółdzielni mieszkaniowych. Skarg takich – do końca listopada 2007r. - wpłynęło blisko 3000 i nadal wpływają one do Biura Rzecznika. Powtarzają się w nich zarzuty o niezgodności przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w brzmieniu nadanym wskazaną na wstępie ustawą z dnia 14 czerwca 2007r. z Konstytucją RP. Analiza uregulowań tej ustawy w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007r. skłania Rzecznika Praw Obywatelskich do stwierdzenia, że wiele z zarzutów stawianych w skargach obywateli znajduje uzasadnienie.

II Spółdzielczość wywodzi się z XIX-wiecznej Anglii, w której w 1844r., w miejscowości Rochdale, opracowano zbiór zasad, na których oparta została działalność spółdzielcza. Tzw. zasady roczdeelskie stały się wzorem dla opracowywanych w późniejszym okresie ogólnych zasad

ruchu spółdzielczego rozwijającego się na całym świecie. Przetwały one nie tylko wiek XIX, ale zachowały aktualność także w XX w. Międzynarodowy Kongres Spółdzielczy zorganizowany w Paryżu w 1937 r. uznał zasady roczdeelskie za kryterium oceny, czy tworzona organizacja ma rzeczywiście charakter spółdzielczy (por. L.Stecki, „Prawo spółdzielcze”, Warszawa 1987, s. 11). Ruch spółdzielczy jest więc ruchem międzynarodowym. Organizowane w ramach tego ruchu kongresy pozwoliły na wypracowanie pewnych standardów, które stanowią wzór funkcjonowania spółdzielczości na całym świecie, niezależnie od typu prowadzonej przez spółdzielnię działalności. W polskim prawie instytucja spółdzielczości została uregulowana w okresie międzywojennym. Warto wskazać, że ustawa z dnia 29 października 1920 r. o spółdzielniach (Dz.U. Nr 111,poz. 733) w ogóle nie zawierała początkowo żadnych przepisów dotyczących spółdzielni mających na celu dostarczanie mieszkań swym członkom. Nieliczne przepisy o tak określonym zakresie pojawiły się w jej tekście dopiero później, w wyniku nowelizacji dokonanych w latach 1923 i 1934. Nie znalazły się jednak one w tekście jednolitym, ogłoszonym w Dz.U. z 1950r., Nr 25, poz. 232 (por. A. Mączyński „Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego”, KPP 2002/1, s. 84 i nast.). Wszystkie następne ustawy, regulujące funkcjonowanie spółdzielczości, aż do momentu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (24 kwietnia 2001r.) zawierały przepisy dotyczące organizacji spółdzielczości w ogóle. Przepisy ogólne w każdej z tych ustaw określały zasady i tryb powstawania wszystkich rodzajów spółdzielni, przekształceń organizacyjnych spółdzielni, ich strukturę organizacyjną, podstawowe zasady działania i wzajemne prawa i obowiązki pomiędzy spółdzielnią i jej członkami. Ponadto, wszystkie te ustawy zawierały mniej lub bardziej rozbudowaną regulację dotyczącą poszczególnych typów spółdzielni, w tym także spółdzielni mieszkaniowych. Takie założenie przyjęto również w ustawie z dnia 15 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r., Nr 188, poz. 1848 ze zm.), która obowiązuje do chwili obecnej i ma zastosowanie także do spółdzielni mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Część I ustawy – Prawo spółdzielcze, zatytułowana „Spółdzielnie” dzieli się na dwa tytuły, z których pierwszy, zatytułowany „Przepisy wspólne” określa właśnie kwestie związane z organizacją spółdzielni oraz prawami i obowiązkami członków i ma zastosowanie do wszystkich typów spółdzielni, natomiast drugi tytuł – „Przepisy szczególne dla spółdzielni produkcji rolnej, spółdzielni kółek rolniczych, spółdzielni pracy i spółdzielni mieszkaniowych” zawiera uregulowania właściwe dla poszczególnych typów spółdzielni. Obecnie w części II ustawy nie ma już przepisów szczególnych dla spółdzielni mieszkaniowych – problematyka ta w całości jest uregulowana w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Metoda legislacyjna zawarcia w jednym akcie prawnym podstawowych norm prawa spółdzielczego odpowiadała, jak podnoszono w literaturze przedmiotu, więzi łączącej wszystkie spółdzielnie, które mimo różnych zadań gospodarczych, mają takie same założenia społeczno-gospodarcze, metody działania i jednakową, podstawową strukturę organizacyjną. Ponadto pozwalało to na spójne rozwiązywanie wszystkich kwestii związanych ze swoistością organizacji spółdzielczych w sposób jednolity, zgodny z ogólnymi zasadami spółdzielczymi, którymi te organizacje powinny się rządzić. Ułatwiało też zainteresowanym zapoznanie się z całością zasadniczej problematyki prawnej spółdzielczości (por. M. Gersdorf [w:] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, „Prawo spółdzielcze. Komentarz”, Warszawa 1985).

Wspomniana metoda legislacyjna była również respektowana przy uchwaleniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym sensie, że uregulowano w niej przede wszystkim stosunki majątkowe pomiędzy członkami a spółdzielnią mieszkaniową, natomiast w pozostałym zakresie nadal miały w pełni zastosowanie przepisy Prawa spółdzielczego. Dopiero omawiana nowelizacja dokonana ustawą z dnia 14 czerwca 2007r. wprowadziła przepisy, stanowiące zasadniczy wyłom w dotychczasowej zasadzie, iż ogólne regulacje dotyczące zagadnień organizacyjnych, zawarte są w jednym akcie prawnym i mają zastosowanie do wszystkich typów spółdzielni. W ustawie tej wprowadzono bowiem szczególne – odmienne od dotychczas obowiązujących i zawartych w ustawie – Prawo spółdzielcze – regulacje prawne dotyczące struktury organizacyjnej spółdzielni mieszkaniowej, sposobu funkcjonowania jej poszczególnych organów oraz nałożono na spółdzielnie mieszkaniowe dodatkowe, nieprzewidziane w przypadku spółdzielni innych typów, obowiązki wobec członków.

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 wniosek 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” – 2008 ROK

DATA I GODZINA	OSIEDLE	MIEJSCE ZEBRANIA
08.05. 2008 r. czwartek, godz. 17.00	Członkowie Oczekujący	Sala narad w siedzibie Zarządu Spółdzielni ul. Nadbystrzycka 11
12.05.2008 r. poniedziałek, godz. 17.00	Kalinowszczyzna	Gimnazjum Nr 2 ul. Lwowska 11
13.05.2008 r. wtorek, godz. 17.00	Łąkowa	Szkoła Podstawowa Nr 30 ul. Nałkowskich 110
14.05.2008 r. środa, godz. 17.00	Bronowice - Maki	Wyższa Szkoła Nauk Społecznych ul. Olchowa 8
15.05.2008 r. czwartek, godz. 17.00	im. L. Kruczkowskiego	Sala Baru „Bartek” ul. Kruczkowskiego 14
16.05.2008 r. piątek, godz. 17.00	Pogodna	Szkoła Podstawowa Nr 31 ul. Lotnicza 1

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. Wybory uzupełniające członków Rad Osiedli (dot. os. Bronowice – Maki i os. Pogodna).
 6. Sprawozdania Kierowników Administracji Osiedli z działalności w 2007 roku wraz z informacją o realizacji wniosków.
 7. Sprawozdania Rad Osiedli z działalności w 2007 roku.
 8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2007 roku.
 9. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za 2007 rok oraz :
- informacja o realizacji wniosków
- omówienie spraw mających być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków
 10. Dyskusja.
 11. Przyjęcie wniosków.
 12. Zamknięcie obrad.
- Ostateczny porządek zebrań wywieszony zostanie na klatkach schodowych na 7 dni przed terminem zebrania.

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie w 2007 r.

Pracująca obecnie Rada Nadzorcza wybrana została na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 23 czerwca 2006 r. Jej skład osobowy i struktura organizacyjna podane zostały w sprawozdaniu za 2006 r.

Swoje funkcje nadzorczo – kontrolne Rada realizowała w toku plenarnych posiedzeń, na spotkaniach komisji problemowych oraz w trakcie posiedzeń Prezydium Rady.

W 2007 r. Rada Nadzorcza odbyła 8 posiedzeń plenarnych i 7 posiedzeń Prezydium. Ponadto członkowie Rady uczestniczyli w pracach komisji problemowych celem zaopiniowania różnorodnych spraw wnoszonych pod obrady plenarne. Komisje problemowe odbyły 15 spotkań. W posiedzeniach Rady i jej organów uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, Przewodniczący Rad Osiedli, zapraszani byli również kierownicy jednostek i komórek organizacyjnych.

Zgodnie z kompetencjami przewidzianymi dla Rady w Ustawie Prawo Spółdzielcze i Statucie Spółdzielni, w 2007 r. Rada podjęła 89 uchwał. Część z nich dotyczyła zagadnień powtarzających się każdego roku, obejmujących w szczególności sprawy gospodarcze Spółdzielni. Rada Nadzorcza zatwierdziła założenia do planu gospodarczego Spółdzielni na 2007 rok, a następnie plan gospodarczy dla całej Spółdzielni oraz plany wpływów i kosztów na poszczególne nieruchomości. Wskaźniki zawarte w planach znalazły odbicie w zatwierdzonych stawkach czynszowych. Przed zatwierdzeniem planów i stawek czynszowych projekty tych materiałów były kierowane na posiedzenia Rad Osiedli, które miały możliwość zgłaszania do nich uwag i wniosków. Swoją ocenę formułowała każdorazowo – po uprzedniej szczegółowej analizie – Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza dokonała całościowej oceny realizacji przyjętych planów dwukrotnie w ciągu roku, tj. za I półrocze i za cały rok, przyjmując w formie uchwał przedstawione przez Zarząd sprawozdania i określając wnioski do realizacji przez jednostki organizacyjne Spółdzielni. Rada nie stwierdziła nieprawidłowości w procesie tworzenia planu i w kalkulowaniu opłat czynszowych, które – zdaniem Rady – w pełni odzwierciedlają faktyczne potrzeby finansowo – ekonomiczne Spółdzielni. Stan gospodarki Spółdzielni kompleksowo i rzetelnie obrazowały sporządzone przez Zarząd analizy ekonomiczne. Nie stwierdzono przypadków nie respektowania założeń planowych, co świadczy o dyscyplinie finansowej i prawidłowym gospodarowaniu środkami Spółdzielni.

Pozytywna ocena działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni jest zbieżna z oceną sformułowaną przez Biegłego Rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2007 rok.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych kontynuowany jest proces decentralizacji planowania i rozliczania kosztów i wpływów na poszczególne nieruchomości. Zdaniem Rady koncepcja ta – choć niełatwa w realizacji, wymagająca wyjątkowej pracy służb ekonomicznych Spółdzielni – ma tę dobrą stronę, że przybliży mieszkańcom problematykę ekonomiczną Spółdzielni, uczy gospodarności. Nasuwają się jednak i takie wnioski, że w przyszłości wydłużyć się będą okresy realizacji zadań remontowych w poszczególnych nieruchomościach, zwłaszcza zadań kosztownych, takich jak np. wymiana dźwignów, bowiem zgromadzenie pokaźnej sumy środków przez nieruchomości wymagać będzie więcej czasu.

Z zadowoleniem Rada Nadzorcza stwierdza, że dzięki trosce Zarządu Spółdzielni i organów samorządowych wyrażającej się w skierowaniu w latach poprzednich dużych środków

finansowych na poprawę stanu technicznego i estetycznego zasobów, obecnie nie występują w spółdzielni drastyczne sytuacje, gdzie należy pilnie wykonać kosztowne prace remontowe, na które nie ma zabezpieczenia finansowego.

Spośród wszystkich podjętych przez Radę uchwał, 64 uchwały, tj. 72% dotyczyły spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni.

Z racji posiadania dużego zadłużenia czynszowego, podjęto 17 uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni. W stosunku do osób posiadających zadłużenie, lecz kwalifikujących się do uzyskania dodatku mieszkaniowego, Rada Nadzorcza wykazywała zrozumienie, wstrzymywała decyzje o wykluczeniu i ustalała z tymi osobami terminy spłaty, godząc się niejednokrotnie na propozycje spłaty zadłużenia w ratach. Takie decyzje podjęto w stosunku do 12 osób. Spłacając zadłużenie wraz z odsetkami osoby wykluczone mogły liczyć na przywrócenie członkostwa, które jest niezbędne przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy. Posiadanie zadłużenia uniemożliwia również uzyskanie statusu odrębnej własności lokalu. Wejście w życie przepisów umożliwiających tzw. wykup mieszkań lokatorskich na bardzo korzystnych warunkach finansowych wywołało duże zainteresowanie osób posiadających mieszkania lokatorskie i dla wielu było bodźcem do spłacenia zadłużenia. Stąd w stosunku do 32-u osób Rada Nadzorcza podjęła uchwały uchylające decyzje o wykluczeniu.

W ramach porządkowania spraw związanych z członkostwem, Rada Nadzorcza – na wniosek Zarządu – podjęła 15 uchwał o wykreśleniu z rejestru członków osób, które najczęściej w wyniku rozwodów utraciły prawo do lokalu mieszkalnego i nie dopełniły formalności niezbędnych dla zachowania członkostwa.

Jak zasygnalizowano wcześniej, w 2007 roku miała miejsce nowelizacja przepisów prawa dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Weszły one w życie 31 lipca 2007 r. i nakładały na spółdzielnie obowiązek dostosowania do zmienionego prawa statutów. Realizując ten wymóg Rada Nadzorcza powołała Komisję d/s zmian w Statucie Spółdzielni. Zadaniem tej Komisji, w której wiodącą rolę pełniła Komisja Samorządowo – Organizacyjna Rady było przygotowanie we współpracy ze służbami prawnymi – organizacyjnymi Spółdzielni projektu zmian w Statucie. Zmiany zostały przedstawione na zebraniach grup członkowskich w m-cu października i listopadzie. Zgłoszone podczas tych zebrań wnioski i uwagi były przez Komisję wnikliwie przeanalizowane i zweryfikowane pod kątem ich zgodności z prawem, a następnie przedstawione na plenarnym posiedzeniu Rady, gdzie w drodze głosowania ustalono treść proponowanych zmian i upoważniono Przewodniczącą Komisji do ich przedstawienia na Zebraniu Przedstawicieli Członków.

Rada Nadzorcza naszej Spółdzielni, podobnie jak inne Spółdzielnie i wiele autorytetów prawnych miała od początku krytyczny stosunek do niektórych rozwiązań zawartych w noweli z dnia 14 czerwca 2007 r. dotyczących zwłaszcza funkcjonowania organów samorządowych Spółdzielni. Respektując prawo Rada aktywnie uczestniczyła w przygotowaniach Zebrania Przedstawicieli Członków przewidzianego na 29 listopada 2007 r., którego zadaniem było uchwalenie zmienionego Statutu. Na wniosek uprawnionych przedstawicieli, w związku z powzięciem wiadomości o zaskarżeniu do Trybunału Konstytucyjnego znowelizowanej ustawy, Zebranie podjęło uchwałę o przerwaniu obrad do czasu rozstrzygnięcia spornych kwestii przez Trybunał. Rada Nadzorcza podziela decyzję Zebrania Przedstawicieli i wyraża nadzieję, że Trybunał Konstytucyjny uchyli przepisy, których wprowadzenie w życie naraziłoby spółdzielnie mieszkaniowe na chaos organizacyjny i destabilizację.

Członkowie Rady na bieżąco interesowali się przebiegiem procesu uwłaszczenia w naszej Spółdzielni, którego szczególne nasilenie wystąpiło po 31 lipca 2007 r. tj. po wejściu w życie przepisów o korzystnych warunkach przekształcenia mieszkań lokatorskich w odrębną własność. Rada Nadzorcza ocenia, iż proces ten w naszej Spółdzielni przebiegał i przebiega sprawnie. Nie odnotowano skarg i interwencji, mimo napływu do Spółdzielni w krótkim okresie czasu ogromnej rzeszy interesantów.

Na umotywowane wnioski Zarządu, Rada Nadzorcza podjęła dwie uchwały wyrażające zgodę na nabycie nieruchomości, z czego jedna znajduje się w os. Kruczkowskiego i jest to nieruchomość budynkowa przy ulicy Zemborzyckiej 39, druga zaś to działka Nr 58/2 o pow. 586 m² w os. Łakowa, której posiadanie jest niezbędne dla zapewnienia drogi przeciwpożarowej w osiedlu. Wykonując dyspozycje Zebrania Przedstawicieli co do zbycia działki Nr 380/8 o pow. ok. 15 m² w os. Pogodna, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę określającą warunki finansowe tej transakcji.

W związku z powstaniem Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007 – 2013 i wynikającej z tego programu możliwości ubiegania się o środki unijne przez spółdzielnie mieszkaniowe, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę upoważniającą Zarząd do złożenia wniosków o przyznanie środków z funduszy Unii Europejskiej na potrzeby związane zwłaszcza z infrastrukturą w osiedlach. Zobowiązała równocześnie Zarząd do sporządzenia planów robót remontowych w sposób uwzględniający konieczność zgromadzenia niezbędnych środków własnych na ewentualną realizacją projektów unijnych.

Rada Nadzorcza z zadowoleniem przyjęła inicjatywę Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum” zmierzającą do ostatecznego zakończenia spraw podziałowych i odstąpienia od roszczeń w stosunku do naszej Spółdzielni, które były przedmiotem toczących się od szeregu lat procesów sądowych.

Wypracowane przez Zarządy wszystkich trzech zainteresowanych Spółdzielni wstępne ugody były analizowane przez Komisję Rewizyjną, a następnie przez Radę, która podjęła uchwałę akceptującą ich ustalenia.

Oprócz wymienionych wyżej, Rada Nadzorcza podjęła w minionym roku uchwały dotyczące:

- wyrażenia zgody na zakup zintegrowanego systemu informatycznego wspomagającego zarządzanie spółdzielnią od firmy „UNISOFT”
- udzielenia pełnomocnictwa Członkom Rady do dokonywania czynności prawnych między spółdzielnią a Członkami Zarządu
- zatwierdzenia aneksu do Regulaminu przetargu na przydział własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego
- zatwierdzenia cen za usługi kserograficzne
- podwyższenia o 2,5% płac pracownikom Spółdzielni od 1.XI.2007 r.

Podjęcie uchwały o podwyższeniu wynagrodzeń pracownikom Spółdzielni poprzedzone było analizą stanu wykorzystania środków na funduszu płac. Analiza wykazała, że istnieją rezerwy pozwalające na podjęcie decyzji o podwyżce, którą uzasadnia niski poziom płac w Spółdzielni, odbiegający zdecydowanie od średniej krajowej. Do Rady Nadzorczej wpływały kilkakrotnie pisma od związków zawodowych działających w Spółdzielni zwracając uwagę na niskie wynagrodzenia pracowników, wnoszące o uwzględnienie w planie gospodarczym wyższego wskaźnika wzrostu funduszu płac. Podobnej treści wnioski zgłoszone były na zebraniu grupy członkowskiej w os. Kruczkowskiego.

Rada Nadzorcza jest świadoma, że płace pracowników stanowią temat niepopularny i niewygodny. W trosce o właściwe funkcjonowanie Spółdzielni, którego gwarancją jest kompetentna i zaangażowana kadra pracownicza, Rada nie może unikać tego tematu, zwłaszcza w sytuacji, kiedy dobrzy pracownicy rezygnują z pracy w Spółdzielni i są trudności ze znalezieniem na ich miejsca osób o równie wysokich kwalifikacjach za oferowane wynagrodzenie.

Praktyka przemilczania i unikania tematu wynagrodzeń może doprowadzić do obniżenia poziomu pracy służb etatowych Spółdzielni, dlatego też ustalając wskaźnik wzrostu funduszu płac Rada Nadzorcza zmuszona będzie uwzględniać w przyszłości uwarunkowania zewnętrzne takie, jak choćby zjawisko emigracji zarobkowej czy też podwyższanie płac pracownikom sfery budżetowej.

Na przestrzeni 2007 roku do Rady Nadzorczej wpłynęło 51 pism, z czego 38 w sprawie uchylecia uchwał o wykluczeniu, 4 w sprawie przyspieszenia wymiany stolarki, 2 w sprawie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, 2 w sprawie rozliczenia zużycia wody, 2 w sprawie zmiany Regulaminu rozliczenia kosztów c.o., 1 zawierająca prośbę o rozliczenie składników zależnych od Spółdzielni.

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, po to, by ostateczna decyzja Rady znajdowała obiektywne uzasadnienie.

Z zadowoleniem należy stwierdzić, że nie odnotowano w minionym roku skarg na pracę jednostek organizacyjnych Spółdzielni, co świadczy o prawidłowym wypełnianiu przez nie nałożonych obowiązków.

Reasumując, na podstawie okresowych analiz działalności gospodarczej Spółdzielni, a także w oparciu o wyniki bilansowe i opinie Biegłego Rewidenta kontrolującego roczne sprawozdanie finansowe Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia efekty gospodarcze i organizacyjne Spółdzielni, które upoważniają do wystąpienia do Zebrania Przedstawicieli Członków z wnioskiem o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za 2007 r.

W roku bieżącym niezależnie od ogólnego nadzoru na działalnością Spółdzielni i dbałością o jej dobrą kondycję finansową, Rada Nadzorcza zwróci szczególną uwagę na problem zadłużeń czynszowych i efektów prowadzonej w Spółdzielni działalności windykacyjnej. Jest to zagadnienie szczególnie ważne w sytuacji sprowadzenia wszelkich rozliczeń finansowych do poziomu nieruchomości.

Członkowie Rady będą aktywnie uczestniczyć w kontynuacji i sfinalizowaniu procesu dostosowywania Statutu do znowelizowanego prawa ze szczególnym uwzględnieniem orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego.

Zasygnalizować należy, że w październiku bieżącego roku minie 50 lat od powstania Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”. Rada Nadzorcza rozważy sposób i zakres programowy obchodów tego jubileuszu i wypracowaną wspólnie z Zarządem Spółdzielni koncepcję przedstawi na Zebraniu Przedstawicieli Członków.

W realizacji planowanych przedsięwzięć Rada Nadzorcza liczy – tak jak dotychczas – na dobrą współpracę z Radami Osiedli, których członkowie na co dzień dają dowody zaangażowania w sprawy osiedli i współuczestniczą w różnych formach życia Spółdzielni.

Rada Nadzorcza PSM „Kolejarz” w Lublinie
Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym
Rady w dniu 26.03.2008 r.

SPRAWOZDANIE

Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie z działalności w 2007 r.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.

Na koniec 2007 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła:

- 7630 członków i współczłonków mieszkających
- 320 członków oczekujących

Spółdzielnię kierował Zarząd w niezmienionym składzie tj:

inż. Ryszard Petkowicz

Prezes Zarządu

mgr. inż. Witold Pawłowski

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno - Technicznych

Marianna Markiewicz

Z-ca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych, Główna Księgową

W 2008 roku odbyło się 51 posiedzeń Zarządu, podczas których rozpatrywane były sprawy wymagające decyzji kolegialnych. Średnie zatrudnienie wyniosło 140,94 etatu.

II. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe.

W minionym roku weszły w życie przepisy znowelizowanej w dniu 14.06.2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które umożliwiły przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność po spłaceniu nominalnej kwoty kredytu, co w praktyce oznaczało tzw. „wykupienie” mieszkania za ok. 4-6 zł w osiedlach Kalinowszczyzna, Bronowice- Maki i im. Kruczkowskiego i za kwoty od 100 -200 zł w os. Pogodna, nie licząc oczywiście kosztów notarialnych.

Łącznie w 2007 r. zrealizowano 1883 wnioski w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali. Spośród 7167 wszystkich lokali mieszkalnych, jakie posiadała Spółdzielnia, na koniec 2007 roku było:

- 3055 mieszkań posiadających status odrębnej własności
- 3582 mieszkania własnościowe
- 463 mieszkania lokatorskie
- 67 mieszkań zajmowanych na zasadzie umów najmu

Poniższa tabela pokazuje liczbę mieszkań i ich rodzaje w rozbiciu na osiedla:

Osiedle	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Umowy najmu	Razem
Kalinowszczyzna	804	1178	107	19	2108
Bronowice- Maki	869	961	197	3	2030
im. Kruczkowskiego	741	868	79	8	1696
Pogodna	641	345	80	14	1080
Łąkowa	-	228	-	-	228
Rowerowa 13	-	2	-	23	25
Razem w Spółdzielni	3055	3582	463	67	7167

Prawo odrębnej własności uzyskało również 162 lokali użytkowych, w tym 159 garaży.

W ramach bieżącej działalności, załatwiano sprawy związane z realizacją umów cywilno – prawnych dotyczących kupna – sprzedaży lokali, roszczeń, wzajemnych zamian, dziedziczenia i.t.p.

W 2007 roku właściciele zmieniło 261 mieszkań, z czego w wyniku sprzedaży – kupna 105, w drodze dziedziczenia – 39, w drodze darowizny – 57, w wyniku wzajemnych zamian – 3, z tytułu przepisania mieszkania lokatorskiego w oparciu o art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – 51, w drodze przetargu – 4, w wyniku podziału majątku po rozwodzie – 2.

W związku z posiadaniem zadłużenia czynszowego, przygotowano łącznie 23 wnioski o wykluczenie ze Spółdzielni, z czego uchwały wykluczające Rada Nadzorcza podjęła w stosunku do 17-u osób. W stosunku do 32 osób, które spłaciły zadłużenie w całości Rada podjęła uchwały przywracające członkostwo.

Z rejestru członków skreślono 15 osób, które utraciły prawo do lokalu, nie dopełniając równocześnie formalności niezbędnych dla zachowania członkostwa.

W roku 2007 zrealizowano 7 wyroków eksmisyjnych, z czego do lokali socjalnych wskazanych przez Urząd Miasta

przeprowadziły się 4 rodziny, zaś 3 eksmisje wykonane zostały przez Biuro Doradztwa Biznesowego, które zabezpieczyły lokale zastępcze dla eksmitowanych osób.

W ramach działalności członkowsko – mieszkaniowej prowadzono codzienną obsługę interesantów, wydawano różnego rodzaju zaświadczenia i prowadzono bieżącą korespondencję.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

W 2007 roku Spółdzielnia zarządzała łącznie 129 budynkami, 7167 mieszkaniami, 126 lokalami użytkowymi i 473 garażami.

Wiek eksploatacyjny budynków jest zróżnicowany. Najstarszy budynek, zakupiony w 1958 roku przez nowo utworzoną Spółdzielnię ma 52 lata, najnowszy 7 lat. Najwięcej, bo 76 % ma od 26 do 50 lat.

Podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb jest utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym, poprawa warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę otoczenia. Realizacja robót służących tym celom prowadzona była siłami zatrudnionych w administracjach osiedli konserwatorów, zaś roboty specjalistyczne, bardziej skomplikowane zlecane były wykonawcom zewnętrznym w drodze otwartego przetargu publicznego.

Zestawienie ważniejszych robót remontowych wykonanych w Spółdzielni w 2007 r

Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn miary	Ogółem Sp-nia	Osiedle				
				Kalinowszczyzna	Pogodna	Bronowice III Maki	Kruczkowskiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszk.	634	206	129	154	145	
		szt.	2935	947	672	668	648	
2	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	budynki	28	7	8	2	9	2
		szt.	1005	53	554	34	348	16
3	Wymiana stolarki okiennej w pralniach i suszarniach	budynki	14	5	7	2		
		szt.	144	27	110	7		
4	Modernizacja instalacji gazowej	budynki	16	7		4	5	
		mieszk.	706	91		270	345	
5	Remont balkonów	budynki	11	6		3		2
		szt.	194	30		144		20
6	Malowanie klatek schodowych - budynki wysokie	budynki	6	1	4	1		
		szt.	10	1	8	1		
7	Malowanie klatek schodowych - budynki niskie	budynki	2	1		1		
		szt.	4	2		2		
8	Doszczelnienie elewacji	mb	50		50			
9	Malowanie elewacji	m ²	587				200	387
10	Wymiana drzwi wejściowych	bud.	1					1
		szt.	1					1
11	Remont dachów	budynki	6	1	1	3	1	
		m ²	1413,3	220,3	53	770	370	
12	Docieplenie ścian budynku	budynki	1			1		
		m ²	1755			1755		
13	Docieplenie stropów ostatniej kondygnacji	budynki	3	2			1	
		m ²	1822,4	1318			504,4	
14	Wymiana wodomierzy mieszkaniowych	budynki	85	34	19	32		
		szt.	3031	1606	306	1119		
15	Remont schodów zewnętrznych	szt.	9	2			7	
16	Wymiana zaworów c.o.	bud.	1	1				
		szt.	35	35				
17	Montaż lamp oświetl. zew.	szt.	1	1				
18	Remont instalacji odgromowej	bud.	1		1			
19	Remont ciągów pieszojezdnych (kostka)	m ²	3149,4		280,4	2544	315	10
20	Remont ciągów pieszo-jezdnych asfaltobetonem	m ²	65			65		
21	Remont tarasów	szt.	1	1				
22	Przebudowa altan śmietnikowych	szt.	16	3		2	11	
23	Wykonanie placów zabaw	szt.	1			1		
24	Remont placów zabaw	szt.	7		4	3		
25	Naprawa dźwigów osobowych	bud.	11		7		4	
		szt.	33		25		8	
26	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	budynki	9	7	2			
		piony	40	28	12			

W 2007 r. wpływy na fundusz remontowy w skali Spółdzielni wyniosły 7 583 182 zł i były niższe od roku 2006 o ponad 1,5 mln zł, co jest skutkiem między innymi stosowania nowych zasad przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu.

ZESTAWIENIE DOCHODÓW I WYDATKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Specyfikacja	OGÓŁEM	Kalinow- szczyzna	Kruczkow- skiego	Bronowice- Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa
1.	Razem środki funduszu remontowego osiedli	3 342 226	1 402 506	684 310	540 453	504 909	137 469	72 578
2.	Razem środki funduszu remontowego nieruchomości	4 157 446	706 511	611 024	1 293 989	1 545 922	0	0
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości	7 499 673	2 109 018	1 295 334	1 834 442	2 050 831	137 469	72 578
4.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości	5 928 673	1 668 508	1 368 858	1 755 334	1 037 546	98 170	258
5.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	2 711 601	929 685	604 081	620 526	458 881	98 170	258
6.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	3 217 072	738 822	764 777	1 134 808	578 665	0	0
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2007 r. (poz. 3 - poz. 4)	1 570 999	440 510	- 73 524	79 108	1 013 285	39 300	72 321

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

IV. Sprawy terenowo – prawne.

W 2007 roku zakończono w całości proces wykupu gruntów pod nieruchomościami mieszkaniowymi i garażowymi będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni w osiedlach: Kalinowszczyzna, Bronowice – Maki, Pogodna i Łąkowa. Oznacza to, iż wszystkie te tereny są własnością Spółdzielni lub w częściach ułamkowych osób posiadających prawo odrębnej własności lokali.

W osiedlu im. Kruczkowskiego na prawie wieczystego użytkowania pozostaje nadal nieruchomość zabudowana garażami przy ulicy Smoluchowskiego o pow. 5353 m². Z nieruchomości tej w 2003 r. na prawie wieczystego użytkowania wyodrębniło się 5 garaży. Właścicielom tych garaży – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami – nie przysługuje 99% bonifikata na nabycie gruntu, natomiast na nabycie gruntu za 100% wartości nie wyrażają zgody.

V. Działalność finansowa w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły

Strukturę kosztów w 2007 r. w skali Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2007	Udział %
Koszty administr., zarządzania i eksploatacji	4 819 564	18,08%
Koszty utrzymania majątku Spółdzielni	431 473	1,62%
Odpis na f. remontowy	3 971 557	14,90%
Podatek od nieruchom.	611 391	2,29%
Energia elektryczna	487 631	1,83%
Eksploatacja dźwigów	162 175	0,61%
Konserwacje	2 035 673	7,63%
Skrzynki pocztowe EURO	149 135	0,56%
Woda i kanalizacja	3 891 096	14,59%
Wywóz nieczystości	864 406	3,24%
Gaz	247 665	0,93%
Koszty co	6 911 002	25,92%
Koszty CCW	1 924 172	7,22%
Remonty lokali użytkowych	155 169	0,58%
Razem	26 662 109	100,00%

VI. Windykacja zadłużeń.

Zadłużenia czynszowe na 31.XII.2007 r. wyniosły ogółem 3 021 673 zł w tym:

lokale mieszkalne	-	2 265 010 zł
lokale użytkowe	-	751 752 zł
garaże	-	4 911 zł

w 2007 roku ogółem 26 662 109 zł, w tym eksploatacja bieżąca 17 826 935 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 8 835 174 zł.

Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2007 wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 1,3% w porównaniu do roku poprzedniego. Rozliczenie ciepła dokonane zostało za okres 1.07.2006 – 30.06.2007 r. wg wskazań podzielników (z wyjątkiem budynku Rowerowa 13). Koszty podgrzania wody ukształtowały się na podobnym poziomie, jak w roku 2006. Koszt ogrzania 1 m² mieszkania wyniósł średnio w Spółdzielni 1,63 zł.

Koszty dostawy wody w 2007 r. wyniosły 3 891 096 zł (w 2006 r. 3 801 197 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,3 m³.

Koszty wywozu nieczystości wyniosły 864 406 zł i były o 15,96% wyższe w porównaniu do roku 2006. Norma „zużycia” wyrażona w m³/ osobę /rok wzrosła z 1,823 do 2,009 m³ na osobę rocznie.

W porównaniu do stanu na 31.XII.2006 r. zadłużenia zmalały o 413 658 zł.

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

Osiedle Kalinowszczyzna	- 1 113 597 zł
Osiedle Bronowice - Maki	- 840 015 zł
Osiedle Kruczkowskiego	- 465 140 zł
Osiedle Pogodna	- 433 557 zł
Osiedle Łąkowa	- 95 401 zł
Budynek Rowerowa 13	- 9 557 zł
Lokale przy ul. Kruczkowskiego 22 i w biurze Zarządu	- 64 406 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w osiedlu Kalinowszczyzna i wynosił 12,8%, natomiast najniższy w osiedlu im. Kruczkowskiego – 6,14%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 316,17 zł (w 2006 r – 379,57 zł), najwyższe występowało w osiedlu Kalinowszczyzna i wynosiło 419,16 zł, a najniższe – 193,32 zł – w osiedlu Kruczkowskiego.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 16,95% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech m-cy 8,95% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 74,1% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 10,3% dłużników, a ich liczba na dzień 31.XII.2007 r. wynosiła 358 osób (w roku 2006 – 535 osób). Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 4689 zł (w 2006 r. – 3881 zł).

Zadłużenie na lokalach użytkowych wyniosło na koniec roku 751 752 zł, co daje wskaźnik 20,43%. W kwocie tej 80,3% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 603 643 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej stanowiły kwotę 567 702 zł (75,5% całości zadłużenia i 94% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych).

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	117	111	14	8	21	61	25	15	11
Bronowice –Maki	113	155	19	7	18	30	15	7	3
Kruczkowskiego	68	16	9	2	12	24	8	4	4
Pogodna	37	138	17	6	11	23	9	7	5
Łąkowa	21	23	11	1	2	1	1	-	-
budynek Rowerowa 13	2	3	-	-	-	1	1	1	1
Razem	358	592	70	24	64	140	58	34	24

Lokale użytkowe

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
Kalinowszczyzna	8	13	2	3
Bronowice – Maki	16	31	2	10
Kruczkowskiego	13	26	-	5
Pogodna	5	6	-	2
Budynek przy ulicy Kruczkowskiego 22 i w biurze zarządu	4	7	3	2
Razem	46	83	7	20

Do Krajowego Rejestru Dłużników wpisano 7 osób z zadłużeniem na lokalach mieszkalnych w kwocie 19802 zł, z tego z osiedla:

Kalinowszczyzna	-	2 osoby
Kruczkowskiego	-	1 osoba
Bronowice - Maki	-	3 osoby
Pogodna	-	1 osoba

Zadłużenia czynszowe na garażach wyniosły 4911 zł – wskaźnik 1,95% i w stosunku do roku poprzedniego zmalały o kwotę 3794 zł, tj o 44%.

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

Prowadzone działania windykacyjne obejmowały w szczególności :

- systematyczną analizę stanu zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych
- wysyłanie monitów i wezwań do zapłaty
- wysyłanie zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu
- wzywanie na rozmowy z udziałem przedstawicieli Rad Osiedli
- zawieranie ugód – umożliwianie spłaty zaległości w ratach
- kierowanie spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty
- kierowanie spraw do egzekucji komorniczej
- kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona członków Spółdzielni (prawomocna uchwała o wykluczeniu 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).

Z grupy dłużników na lokalach użytkowych do KRD wpisano 6 dłużników z zadłużeniem 141 785 zł.

Od dłużników na lokalach użytkowych wyegzekwowano kwotę 9 992 zł odsetek za zwłokę w opłatach czynszu, zaś z lokali mieszkalnych kwotę 87 768 zł.

W 2007 roku 530 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 848 767 zł.

VII. Majątek Spółdzielni i źródła jego pokrycia.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2007 r. zamknął się sumą 132 047 770,74 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2007 r. wyniosła 119 473 865,95 zł
- majątek obrotowy o wartości 12 573 904,79 zł

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

Fundusze własne Spółdzielni to:

fundusz udziałowy	-	278 424,96 zł
fundusz zasobowy	-	19 806 795,92 zł
fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	-	36 339 452,86 zł
fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	53 410 231,95 zł
inne fundusze	-	853 924,84 zł

Należy podkreślić, że podobnie jak w latach poprzednich Spółdzielnia w 2007 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 2007 r.

VIII. Starania Spółdzielni o środki z funduszy Unii Europejskiej.

Od chwili przystąpienia Polski do struktur Unii Europejskiej (1.05.2004 r.) jedynym programem, w ramach którego możliwe było finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych z potocznie zwanych środków unijnych był Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORP) obowiązujący w latach 2004-2006. Program ten nie przewidywał jednak wsparcia dla beneficjentów w postaci spółdzielni mieszkaniowych. Obecnie zgodnie z Regionalnym Programem Operacyjnym Województwa Lubelskiego na lata 2007 – 2013, spółdzielnie mieszkaniowe obok innych podmiotów zarządzających zasobami mieszkaniowymi są beneficjentem upoważnionym do występowania z wnioskami o dofinansowanie projektów w ramach tzw. „Rewitalizacji miast i zdegradowanych obszarów zurbanizowanych”. Zaznaczyć należy jednak, że w ramach tego programu możliwe jest dofinansowanie jedynie modernizacji i remontów części wspólnych budynków i ich otoczenia, tj. np. odnowienie głównych strukturalnych części budynków oraz działania podnoszące efektywność energetyczną, termomodernizacje, porządkowanie przestrzeni publicznych, w tym prace budowlane i modernizacyjne placów, parkingów, placów zabaw dla dzieci, małej architektury, miejsc rekreacji, terenów zielonych oraz tworzenie stref bezpieczeństwa i zapobieganie przestępczości, m.in. budowa lub przebudowa oświetlenia, zakup i instalacja systemów monitoringu i.t.p.

Dofinansowaniu nie podlegają takie zadania jak np. wymiana stolarki w mieszkaniach. Z chwilą pojawienia się możliwości ubiegania się o dofinansowanie ze środków unijnych Zarząd Spółdzielni – po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej – zlecił profesjonalne opracowanie dokumentacji projektów w czterech osiedlach (z wyjątkiem osiedla „Łąkowa”). Zadania zawarte w tych projektach, to m.in. modernizacja hydroforni, wymiana stolarki okiennej w piwnicach i na klatkach schodowych, docieplenia budynków (Wierzbowa 13, Zimowa 10), modernizacja placów zabaw, docieplenie stropów piwnic i stropodachów, rekultywacja zieleni, wymiana nawierzchni dróg, chodników i podjazdów, wymiana instalacji elektrycznej w pionach, budowa parkingów i.t.p.

Projekty zostały opracowane i zostaną złożone z chwilą ogłoszenia przez Urząd Marszałkowski konkursu. Nie mamy jednak

gwarancji, że zostaną one uwzględnione, gdyż jest szereg ograniczeń dla spółdzielni mieszkaniowych, które są zawarte w tzw. „Kryteriach i wskaźnikach wyznaczania obszarów wsparcia, na których będą realizowane przedsięwzięcia z zakresu mieszkalnictwa.

Zgodnie z art.47 ust.1 Rozporządzenia 1828/2006 inwestycje w obszarze mieszkalnictwa mogą być realizowane wyłącznie na wyznaczonych obszarach wsparcia, które spełniają co najmniej trzy z następujących kryteriów, w tym dwa spośród tych wymienionych w lit.od a) do h):

- wysoki poziom ubóstwa i wykluczenia,
- wysoka stopa długotrwałego bezrobocia,
- niekorzystne trendy demograficzne,
- niski poziom wykształcenia, wyraźny deficyt kwalifikacji i wysoki wskaźnik przerywania solaryzacji,
- wysoki poziom przestępczości i wykroczeń,
- szczególnie wysoki stopień degradacji środowiska,
- niski wskaźnik prowadzenia działalności gospodarczej,
- wysoka liczba imigrantów, grup etnicznych i mniejszościowych lub uchodźców,
- porównywalnie niski poziom wartości zasobu mieszkaniowego,
- niski poziom wydajności energetycznej budynków.

Tak określone kryteria dla projektów stanowić mogą istotną przeszkodę w zakwalifikowaniu spółdzielni do konkursów o środki unijne, jako nie spełniających wymogów formalnych.

Jeżeli projekty zostałyby przyjęte, to Spółdzielnia mogłaby liczyć na zwrot 85% wydatków poniesionych na daną inwestycję, jednakże zwrot kosztów odbywałby się po zakończeniu procesu inwestycyjnego – na zasadach refundacji, co oznacza konieczność zabezpieczenia własnych środków finansowych na planowaną inwestycję.

IX. Główne zamierzenia w zakresie gospodarki remontowej na rok 2008

- Wymiana stolarki okiennej w 575 mieszkaniach tj. 2826 szt.
- Wymiana okien na klatkach schodowych 384 szt. oraz 26 szt. w piwnicach
- Docieplenie stropu ostatniej kondygnacji w 9 budynkach na powierzchni 4892 m²
- Docieplenie stropu piwnic w 9 budynkach na powierzchni 2938 m²
- Malowanie klatek schodowych w 15 budynkach
- Napraw 115 szt. balkonów w 6 budynkach
- Naprawa podestów wejściowych do klatek schodowych w 5 budynkach
- Malowanie elewacji w 4 budynkach na łącznej powierzchni 510 m²
- Doszczelnienie instalacji gazowej w 9 budynkach
- Remont instalacji ciepłej wody w 5 budynkach
- Remont altan śmietnikowych – 4szt.
- Remont dachów z użyciem papy termozgrzewalnej 10 budynków
- Remont chodników z zastosowaniem kostki betonowej 3562 m²
- Remont ciągów jezdnych z zastosowaniem asfaltu lanego 1634 m²
- Modernizacja dźwigu szt. 1
- Wymiana instalacji elektrycznej – WLZ – 2 budynki

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 przedstawią na zebraniach Kierownicy Administracji Osiedli.

AKTYWA	Stan na koniec okresu		PASywa	Stan na koniec okresu	
	poprzedniego	bieżącego (sprawozdawczego)		poprzedniego	bieżącego (sprawozdawczego)
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	177 580 728,33	119 473 865,95	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	168 267 515,34	112 624 253,97
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)			I. Kapitał (fundusz) podstawowy	167 867 953,47	110 688 830,53
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
2. Wartość firmy			III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	399 561,87	40 116,10
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	170 882 526,90	112 837 331,76	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1. Środki trwałe (a-c)	170 881 905,01	112 531 064,45	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	20 806 882,77	16 575 121,76	VIII. Zysk (strata) netto		1 895 307,34
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	148 803 943,08	94 875 110,85	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	1 112 404,66	953 895,52			
d) środki transportu	150 365,25	120 646,17			
e) inne środki trwałe	8 309,25	6 290,15			
2. Środki trwałe w budowie	621,89	306 267,31			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	6 696 967,00	6 635 299,76			
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek	6 696 967,00	6 635 299,76			
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	1 234,43	1 234,43			
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	1 234,43	1 234,43			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	1 234,43	1 234,43			
- udziały lub akcje	1 234,43	1 234,43			
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
4. Inne inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)					
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe					
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	12 780 778,19	12 573 904,79	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	22 093 991,18	19 423 516,77
I. Zapasy (1 do 5)	210 856,44	142 441,81	I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)	195 216,79	195 216,79
1. Materiały	210 856,44	142 441,81	1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Półprodukty i produkty w toku			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
3. Produkty gotowe			- długoterminowa		
4. Towary			- krótkoterminowa		
5. Zaliczki na dostawy			3. Pozostałe rezerwy	195 216,79	195 216,79
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	4 574 824,39	3 817 548,66	- długoterminowe		
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)			- krótkoterminowe	195 216,79	195 216,79
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty			II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	12 370 160,15	11 993 974,60
- do 12 miesięcy			1. Wobec jednostek powiązanych		
- powyżej 12 miesięcy			2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	12 370 160,15	11 993 974,60
b) inne			a) kredyty i pożyczki	12 370 160,15	11 993 974,60
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	4 574 824,39	3 817 548,66	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	3 980 793,48	3 318 295,71	c) inne zobowiązania finansowe		
- do 12 miesięcy	3 969 816,74	3 318 295,71	d) inne		
- powyżej 12 miesięcy	10 976,74	0,00	III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	8 709 131,73	7 234 325,38
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	21 781,54	19 012,21	1. Wobec jednostek powiązanych (a-b)		
c) inne	572 249,37	480 240,74	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
d) dochodzone na drodze sądowej			- do 12 miesięcy		
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	7 859 856,58	8 040 259,41	- powyżej 12 miesięcy		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	7 859 856,58	8 040 259,41	b) inne		
a) w jednostkach powiązanych			2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	5 588 079,03	5 566 159,25
- udziały lub akcje			a) kredyty i pożyczki	399 500,00	472 530,44
- inne papiery wartościowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- udzielone pożyczki			c) inne zobowiązania finansowe		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 033 895,92	3 665 032,23
b) w pozostałych jednostkach			- do 12 miesięcy	3 680 508,81	3 017 812,15
- udziały lub akcje			- powyżej 12 miesięcy	353 387,11	647 220,08
- inne papiery wartościowe			e) zaliczki otrzymane na dostawy		
- udzielone pożyczki			f) zobowiązania wekslowe		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	341 972,83	703 697,68
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 859 856,58	8 040 259,41	h) z tytułu wynagrodzeń	34 212,15	17 389,32
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 221 256,58	7 889 659,41	i) inne	778 498,13	707 509,58
- inne środki pieniężne	5 549 600,00	49 600,00	3. Fundusze specjalne	3 121 052,70	1 668 166,13
- inne aktywa pieniężne	89 000,00	101 000,00	IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	819 482,51	
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			1. Ujemna wartość firmy		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	135 240,78	573 654,91	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	819 482,51	
			- długoterminowe		
			- krótkoterminowe	819 482,51	0,00
AKTYWA RAZEM	190 361 506,52	132 047 770,74	PASYWA RAZEM	190 361 506,52	132 047 770,74

Miejscowość Lublin

dnia 17-03-2008

Zatwierdził:

Sporządził: Urszula Rudnicka

Drukowane programem Przedsiębiorstwa Informatycznego IPS
<http://www.ips-infor.com.pl>

Badano 29.03.2008r.

mgr Marek Błaszczak

BIEGŁY REWIDENT
 III gwidencyjny 5543/414

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

Marianna Markiewicz

Z-ca PREZESA

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Witold Pałucki

inż. Ryszard Petkiewicz

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

DLA ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW ORAZ RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” w Lublinie ul. Nadbystrzycka 11

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2007 Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, na które składają się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2007 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 132.047.770,74 zł,
- 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r. zamykający się zyskiem netto w kwocie 1.895.307,34 zł,
- 4) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r. wykazujący **zwiększenie** stanu środków o kwotę 180.402,83 zł,
- 5) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 55.643.261,37 zł,
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd Spółdzielni. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności sprawozdania oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) Rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. Nr 76/2002 poz. 694),
- 2) Norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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

W szczególności badanie obejmowało: sprawdzenie poprawności zastosowanych przez PSM „Kolejarz” w Lublinie zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie na dzień 31.12.2007 r. jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2007 r. do 31.12.2007 r.,
- b) sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

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

Marek Błaszczak – Biegły Rewident
Nr ewid. 5543/414

BIURO USŁUG AUDYTORSKICH
I FINANSOWO-KSIĘGOWYCH

MAREK BŁASZCZAK
Podmiot uprawniony nr 160
Zemborzyce Teresyńskie 72 A
20-515 Lublin

Lublin 28.03.2008 r.

BIURO USŁUG AUDYTORSKICH
I FINANSOWO-KSIĘGOWYCH
Marek Błaszczak
Zemborzyce Teresyńskie 72 A
20-515 Lublin
NIP 712-008-34-69

INFORMACJE DODATKOWE

I. W sprawie dodatkowych kosztów wynikających z nie płaćenia czynszu.

Wiele osób nie uiszcza w terminie należności czynszowych, Służby Spółdzielni są zobowiązane do skutecznego egzekwowania wpłat. Po wyczerpaniu środków upominawczych, kierowane są do Sądu sprawy o nakaz zapłaty.

Informujemy, że takie działania powodują znaczny bo ponad 30 procentowy wzrost kwot do zapłaty spowodowany koniecznością doliczenia odsetek i kosztów sądowych.

Skierowanie nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej powoduje dalszy wzrost kosztów, ponieważ komornik sądowy pobiera od dłużnika za prowadzenie egzekucji opłatę w wysokości 15% egzekwowanych kwot.

Apelujemy o dotrzymanie terminów płatności w celu uniknięcia dodatkowych, zbędnych kosztów.

II. W sprawie przekazywania dokumentów Członkom Spółdzielni, właścicielom i najemcom mieszkań.

Informujemy Państwa, że sprawę przekazywania dokumentów reguluje Zarządzenie Prezesa Zarządu Nr 2/2008, z którego wynika, iż:

„... Za pośrednictwem pracowników Administracji Osiedli dostarczane mają być:

1. do mieszkań:
 - a) zawiadomienia o wysokości opłat czynszowych
 - b) monity i wezwania dotyczące opłat czynszowych
 - c) inne materiały na podstawie odrębnej decyzji członka Zarządu lub Kierownika A.O. w przypadku korespondencji Administracji
2. do skrzynek pocztowych:
 - a) książeczki opłat czynszowych
 - b) rozliczenie kosztów zużycia wody + salda
 - c) rozliczenie kosztów ciepła
 - d) inne materiały – na podstawie odrębnej decyzji członka Zarządu lub Kierownika A.O. w przypadkach korespondencji Administracji

Doręczanie materiałów wymienionych w pkt. 1 a, b, c odbywa się do rąk własnych adresata za pokwitowaniem z czytelnym podpisem lub zamieszkałego z nim członka rodziny z obowiązkiem złożenia przez tego członka rodziny na pokwitowaniu czytelnego podpisu z podaniem stopnia pokrewieństwa.

Po 3 – krotnej próbie doręczenia, w okresie 5 - u dni potwierdzonej przez sąsiadów, Administracja Osiedla wysyła korespondencję listem poleconym.

III. W sprawie czasu pracy biura Zarządu Spółdzielni, przy ulicy Nadbystrzyckiej 11 i Administracjom Osiedli. Od 1 stycznia 2008 r. biuro Zarządu Spółdzielni pracuje:

- I. **W pon, wt i śr.** biuro czynne w godz. 7.00 – 15.00
Kasa Spółdzielni czynna w godz. 10.00 – 13.00
Godziny przyjęć interesantów: 9.00 – 13.00
- II. **W czwartek** biuro czynne w godz. 7.00 – 17.00
Godziny przyjęć interesantów: 9.00 – 13.00 i 15.00 – 17.00
Kasa Spółdzielni czynna w godz. 10.00 – 13.00 i 15.00 – 17.00
- III. **W piątek** biuro Zarządu czynne w godz. 7.00 – 13.00
Kasa Spółdzielni czynna w godz. 10.00 – 12.30
Godziny przyjęć interesantów: 9.00 – 12.30

Od 1 lipca 2008 r. Administracje Osiedli pracować będą:

- poniedziałek, wtorek, środa – 7.00 – 15.00
czwartek w godz. 7.00 – 17.00
piątek w godz. 7.00 – 13.00