



Szanowni Państwo !

Zbliża się okres zebrań grup członkowskich. Dlatego też – zgodnie z Państwa wolą wyrażoną na poprzednich zebraniach najważniejsze materiały obrazujące działalność Spółdzielni w minionym 2008 roku zamieszczamy w niniejszym, trzecim już z kolei informatorze. Jest w nim sprawozdanie Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni z działalności w 2008 roku, bilans Spółdzielni, opinia Biegłego Rewidenta o sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2008 rok, a także – dla przypomnienia – fragmenty regulaminu zebrań grup członkowskich i harmonogram zebrań.

Kolejny – 2008 rok za nami. Dla naszej Spółdzielni był to rok szczególny – rok 50 – lecia. Ten niecodzienny Jubileusz był okazją do przypomnienia historii Spółdzielni, kolejnych etapów powiększania jej zasobów, a przede wszystkim ludzi – działaczy samorządowych i wieloletnich pracowników – współautorów osiągnięć Spółdzielni. Był też okazją do pokazania, jaka jest dziś Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” będąca jedną z największych Spółdzielni w Lublinie, zabezpieczająca godziwe warunki mieszkaniowe dla 7167 rodzin.

Z okazji Jubileuszu wydaliśmy okolicznościowy folder, który dostarczony został do wszystkich mieszkań w naszej Spółdzielni. Z informacją o historii Spółdzielni i jej dniu dzisiejszym chcieliśmy w ten sposób dotrzeć do wszystkich mieszkańców – do tych starszych, którzy być może pamiętają jeszcze początki Spółdzielni i do tych, młodszych, którzy o Spółdzielni, a zwłaszcza o jej historii wiedzą niewiele, albo wcale.

W dniu 23 października 2008 roku odbyła się w Archikatedrze Lubelskiej Msza Św. w intencji mieszkańców i pracowników Spółdzielni. Uczestniczyło w tej Mszy bardzo wielu mieszkańców naszych osiedli.

W dniu 24 października odbyła się główna uroczystość, podczas której Spółdzielnia wyróżniona została Złotą Odznaką „Za zasługi dla gospodarki komunalnej”. Wybrana przez Radę Nadzorczą Kapituła przyznała 57-u najbardziej zasłużonym działaczom samorządowym i 30 - u pracownikom z najdłuższym stażem pracy w Spółdzielni specjalnie z okazji 50-lecia ustanowiony Medal „Za zasługi dla rozwoju Spółdzielni”. Kapituła przyznała także firmom przez wiele lat współpracującym ze Spółdzielnią Statuetki „Za wieloletnią partnerską współpracę”. W uroczystości – obok Rady Nadzorczej i przedstawicieli Rad Osiedli – wzięło udział wielu gości, wśród nich Prezydent Miasta Lublina p. Adam Wasilewski, Radni Miejscy, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej i związków rewizyjnych, Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego, Związku Zawodowego „Budowlani” oraz reprezentanci

firm komunalnych współpracujących ze Spółdzielnią. Przekazano wiele ciepłych słów pod adresem Spółdzielni. Za naszym pośrednictwem słowa gratulacji i życzenia przekazano Państwu – wszystkim naszym mieszkańcom. Korzystając z okazji przekazujemy Państwu te ciepłe słowa.

W m-cach lipiec i sierpień 2008 roku przeprowadzona została przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie obligatoryjna lustracja pełna obejmująca działalność Spółdzielni w latach 2005-2007. Ocenę zawartą w piśmie polustracyjnym drukujemy w dalszej części informatora. Wyniki lustracji są korzystne dla Spółdzielni, potwierdzają prawidłowość działania organów Spółdzielni i jej służb etatowych, potwierdzają też dobrą kondycję ekonomiczną Spółdzielni.

Jedyny wniosek z lustracji dotyczy działalności Klubu Osiedlowego „Odeon”, gdzie Lustrator dopatrywał się uchybień i zobowiązał Zarząd do podjęcia działań w celu usprawnienia pracy placówki. Działania takie – wspólnie z Radą Nadzorczą i Radą Osiedla „Kalinowszczyzna” zostały podjęte. Poinformujemy o nich na zebraniu grupy członkowskiej w tym Osiedlu, a także na Zebraniu Przedstawicieli Członków.

W 2008 roku kontynuowaliśmy realizację zadań nakreślonych na lata 2006-2010 przez Zebranie Przedstawicieli Członków. Ważniejsze wykonane zadania w zakresie remontów i konserwacji zasobów wyszczególniliśmy w tabeli w sprawozdaniu Zarządu. W poszczególnych osiedlach omawiać będą szczegółowo wykonane roboty Kierownicy Administracji.

Wdrożyliśmy system informatyczny umożliwiający rozliczanie kosztów i wpływów w ramach nieruchomości. Takie rozliczanie pozwala dostosować stawki opłat do potrzeb nieruchomości. Często jest to pojedynczy budynek. Trzeba więc mieć świadomość, że wszystkie wygenerowane w nieruchomości koszty muszą pokryć jej mieszkańcy. To już nie rozkłada się na całe osiedle, nie można mówić, że zapłaci za coś Spółdzielnia. Trzeba w tym miejscu zwrócić uwagę na koszty dewastacji, które ciągle jeszcze występują i nie są wcale małe. Na ich wyeliminowanie wpływ macie Państwo – nasi mieszkańcy. Apelujemy więc – reagujcie na wszelkie przejawy wandalizmu – niszczone jest przecież Wasz wspólny majątek.

Od lipca 2007 roku prowadzony jest proces uwłaszczania lokali na warunkach określonych w noweli do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r.

Nowela ta wprowadziła korzystne warunki ustanawiania odrębnej własności lokali posiadających dotychczas status mieszkań lokatorskich. W dniu 17 grudnia 2008 r. Trybunał Konstytucyjny – na zapytanie Sądu Rejonowego w Łodzi – orzekł, że przepis umożliwiający tzw. wykup za symboliczną „złotówkę” jest

niezgodny z Konstytucją RP. Trybunał ustalił, że przepisy uznane jego wyrokiem za niezgodne z Konstytucją utracą moc z upływem 12 m-cy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw. Tak więc w roku 2008 proces uwłaszczania przebiegał w naszej Spółdzielni sprawnie i będzie kontynuowany na dotychczasowych warunkach do grudnia 2009 r. Oczywiście nie ulegają zmianom zasady ustanawiania odrębnej własności z dotychczasowych lokali własnościowych.

Dokonując oceny minionego roku możemy powiedzieć, że był to rok z jednej strony bogaty w niecodzienne wydarzenia, z drugiej zaś kolejny rok normalnej pracy,

borykania się z problemami, jakie niesie każdy dzień, stawiania pytań i zadań i szukania na nie odpowiedzi i optymalnych rozwiązań.

Podsumujmy ten rok działania Spółdzielni razem - na zbliżających się zebraniach grup członkowskich. Zapraszamy Państwa do liczego udziału w tych zebraniach.

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 członkowie 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).

§ 8

1. Kandydatów na przedstawicieli, ich zastępców oraz kandydatów do Rady Osiedla zgłaszają członkowie obecni na zebraniu grupy członkowskiej do komisji wyborczej.
 - a) Liczbę wybieranych przedstawicieli określa Rada Nadzorcza na podstawie ustalonego w Statucie podziału mandatów,
 - b) Liczbę zastępców ustala się w ilości 2,
 - c) Liczbę członków Rady Osiedla określa zebranie grupy członkowskiej przed przystąpieniem do wyborów.
2. Kandydatem na członka Rady Osiedla może być tylko członek Spółdzielni zamieszkały na terenie działania danej grupy członkowskiej. Wskazane jest, by do Rady Osiedla zgłaszani byli kandydaci reprezentujący różne budynki lub nieruchomości.
3. Spośród zgłaszanych kandydatów mogą być brane pod uwagę jedynie te osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie.
4. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na zebraniu grupy członkowskiej należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie.
5. Kandydaci na przedstawicieli i członków Rady Osiedla przed głosowaniem dokonują prezentacji z uwzględnieniem informacji dotyczącej prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania w sporze ze Spółdzielnią, zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych.
6. Członkowie Komisji Skrutacyjnej nie mogą kandydować na przedstawicieli i do Rady Osiedla.
7. Przed przystąpieniem do wyborów przewodniczący komisji wyborczej przedstawia listę zgłoszonych kandydatów.

8. Wybory przeprowadzane są przy zachowaniu następujących zasad:

- a) wybory przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których członkowie pozostawiają nie skreślone nazwiska kandydatów, na których głosują. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny,
- b) Ilość głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Skrutacyjna, która wykonuje

czynności związane z obsługą głosowania,
c) Za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.

§ 11

Sprawy dotyczące sposobu obradowania nie objęte niniejszym regulaminem rozstrzyga prezydium zebrania zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami obradowania.

HARMONOGRAM ZEBRAŃ GRUP CZŁONKOWSKICH PSM „KOLEJARZ” – 2009 ROK

DATA I GODZINA	OSIEDLE	MIEJSCE ZEBRANIA
14.05.2009 r. - czwartek, godz. 17,00	Bronowice - Maki	Wyższa Szkoła Nauk Społecznych, ul. Olchowa 8
15.05.2009 r. - piątek, godz. 17,00	Łąkowa + Członkowie Oczekujący	Zespół Dziennych Domów Pomocy Społecznej, ul. Nałkowskich 78
18.05.2009 r. - poniedziałek, godz. 17,00	Kalinowszczyzna	Gimnazjum Nr 2, ul. Lwowska 11
19.05.2009 r. - wtorek, godz. 17,00	Kruczkowskiego	Sala Baru „Bartek”, ul. Kruczkowskiego 14
20.05.2009 r. - środa, 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, Kalinowszczyzna, Pogodna).
6. Sprawozdania Kierowników Administracji Osiedli z działalności w 2008 roku wraz z informacją o realizacji wniosków.

7. Sprawozdania Rad Osiedli z działalności w 2008 roku.
8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2008 roku.
9. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za 2008 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 Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” z działalności w 2008 r.

W pierwszym półroczu 2009 roku mija trzeci rok obecnej kadencji Rady Nadzorczej wybranej w dniu 23 czerwca 2006 roku na okres czterech lat. Jej skład osobowy i struktura organizacyjna podane zostały w sprawozdaniu za 2006 rok i od tego czasu nie uległy zmianie.

W 2008 roku odbyło się 6 posiedzeń plenarnych Rady i 4 posiedzenia Prezydium. Członkowie Rady brali aktywny udział w pracach komisji problemowych, których zadaniem jest analizowanie i opiniowanie spraw i problemów wnoszonych pod obrady plenarne. Komisje odbyły łącznie 13 posiedzeń.

W toku posiedzeń plenarnych podjęto 30 uchwał, z czego część należy do kategorii uchwał powtarzających się każdego roku, dotyczących sfery spraw gospodarczych Spółdzielni. Tak więc – podobnie jak w latach minionych – Rada Nadzorcza zatwierdziła założenia do planu gospodarczego Spółdzielni, a następnie plan gospodarczy dla całej Spółdzielni oraz plany wpływów i kosztów w poszczególnych nieruchomościach na 2008 rok. Wskaźniki określone w planach były podstawą do wyliczenia stawek opłat czynszowych, które od 2005 roku są różnicowane na

nieruchomości. Należy tu zaznaczyć, że sprowadzenie rozliczenia wpływów i kosztów do poziomu nieruchomości umożliwia dostosowanie stawek do specyfiki i potrzeb poszczególnych nieruchomości.

Każde zatwierdzenie planów i stawek czynszowych poprzedzone było debatami na ich temat w gronie Rad Osiedli, które miały możliwość zgłaszania do nich swoich uwag i wniosków. Ocenę i wnioski formułowała każdorazowo – po uprzedniej wnikliwej analizie – Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza na bieżąco śledziła sposób realizacji przyjętych planów. Całościowa ocena działalności Spółdzielni i odniesienie uzyskanych wyników do wskaźników planowych dokonana została na przestrzeni minionego roku dwukrotnie, tj. za I półrocze i na cały rok. W formie uchwał przyjęte zostały wnioski, które wynikały z analizy poszczególnych dziedzin działalności Spółdzielni. Nie stwierdzono przypadków nie respektowania założeń planowych, co jest dowodem na przestrzeganie dyscypliny finansowej i właściwe gospodarowanie środkami Spółdzielni. Na zarysowujące się niewielkie rozbieżności wykazane w sprawozdaniu za I półrocze 2008 r. (np. nie bilansowanie się wpływów i kosztów za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, czy też wzrost kosztów c.o. i ccw w porównaniu z rokiem poprzednim), Rada Nadzorcza reagowała, zobowiązując Zarząd do sprawdzenia przyczyn rozbieżności, podjęcia działań oszczędnościowych i nie dopuszczenie do sytuacji wystąpienia niedoborów na koniec roku.

Przedmiotem zainteresowania Rady Nadzorczej każdego roku jest struktura organizacyjna Spółdzielni i stan zatrudnienia. Przed podjęciem uchwały zatwierdzającej strukturę, Rada Nadzorcza zasięgała opinii Rad Osiedli co do struktury Administracji Osiedli i opinii Komisji Samorządowo – Organizacyjnej Rady Nadzorczej odnośnie struktury całej Spółdzielni. Rada Nadzorcza stwierdza, że mimo stale rosnącego zakresu zadań wynikających choćby z dynamicznie zmieniających się przepisów prawa, stan zatrudnienia pozostaje na niezmiennym poziomie, zabezpieczającym prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.

Z uchwał powtarzających się każdego roku wymienić należy również uchwałę o podziale na grupy członkowskie, dokonywanym przed Zebraniem Przedstawicieli Członków, a także corocznie podejmowaną uchwałę o wyborze Biegłego Rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego za miniony rok.

Oprócz uchwał wymienionych i omówionych wyżej, Rada Nadzorcza podjęła w minionym roku uchwały w n/w sprawach:

- zlecenia przeprowadzenia lustracji pełnej Spółdzielni obejmującej lata 2005, 2006, 2007
- zatwierdzenia aneksu do uchwały Rady Nadzorczej Nr 24/04 w sprawie przyjęcia „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach
- spisania w pozostałe koszty operacyjne kwoty 24 245,21 zł będącej należnością po zmarłym najemcy lokalu użytkowego, w związku z brakiem możliwości egzekucji tych należności
- podwyższenia odpisu na fundusz remontowy bud. Rowerowa 13, w związku z wykonaniem docieplenia budynku
- ustalenia stawki czynszowej dla części lokalu użytkowego o pow. 14 m² znajdującego się w piwnicy bud. Rowerowa 13, do którego własnościowe prawo posiada Polski Związek Filatelistów
- obniżenia ceny wywoławczej lokalu mieszkalnego przy ul. Topolowej 2/20 przeznaczonego do zbycia w drodze przetargu, w związku z brakiem osób chętnych mimo wyznaczenia trzech terminów przetargu
- zatwierdzenia preliminarza wydatków związanych z obchodami 50-lecia Spółdzielni przypadającego w październiku 2008 r.
- powołania Kapituły ds. przyznania medalu „Za zasługi dla rozwoju Spółdzielni i statuetki „Za wieloletnią partnerską współpracę”

W związku z całkowitą spłatą zadłużenia, Rada podjęła również 12 uchwał uchylających wcześniej podjęte uchwały o wykluczeniu z grona członków za zadłużenia czynszowe. Członkostwo tych osób w Spółdzielni zostało tym samym przywrócone.

W okresie od 1 lipca do 30 sierpnia 2008 r., na zlecenie Rady Nadzorczej, na mocy przepisów art. 91 § 1 i 2 Prawa Spółdzielczego przeprowadzona została obywatelnie lustracja pełna Spółdzielni obejmująca 3 lata tj. okres lat 2005-2007. Szczegółowemu i wnikliwemu sprawdzeniu podlegał - zgodnie z umową zawartą z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie – „całokształt działalności Spółdzielni w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności”.

Z oceny sformułowanej w piśmie polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego z dnia 5 września 2008 r. oraz z informacji przedstawionej przez Lustratora na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.09.2008 r. wynika, że cyt: „działalność Pracowniczej Spółdzielni

Mieszkaniowej „Kolejarz” w badanym okresie była realizowana prawidłowo a jej sytuacja ekonomiczna jest dobra i pozwala na kontynuację działalności w zakresie eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów”.

Lustrator dopatrył się jedynie uchybień w pracy Klubu Osiedlowego „Odeon” w os. Kalinowszczyzna, zwłaszcza w zakresie dokumentowania pracy placówki. Wniosek polustracyjny brzmi: „Dokonąć analizy pracy Klubu Osiedlowego „Odeon” i podjąć stosowne działania co do dalszego funkcjonowania placówki”. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do zwrócenia większej uwagi na działalność Klubu, w celu wyeliminowania stwierdzonych niedociągnięć. Zarząd wspólnie z Radą Osiedla „Kalinowszczyzna” powinien rozważyć celowość funkcjonowania placówki w sytuacji, gdy małe jest zapotrzebowanie środowiska na tę działalność, o czym świadczy niska frekwencja na zajęciach, a koszty utrzymania placówki są wysokie i ponoszą je wszyscy członkowie zamieszkali w osiedlu „Kalinowszczyzna”.

W grudniu 2008 roku Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjne przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzone nowelizacją z 2007 roku umożliwiające przekształcenie mieszkań lokatorskich w odrębną własność za kilka złotych. Mimo niekonstytucyjności przepisy te obowiązująć będą do 31.XII.2009 r. Rada Nadzorcza ocenia, że proces uwłaszczania przebiega w naszej Spółdzielni w sposób sprawny i zgodny z przepisami obowiązującego prawa, dzięki czemu każdy chętny członek Spółdzielni może uzyskać prawo własności swojego mieszkania czy garażu po dopełnieniu nieskomplikowanych formalności.

W minionym roku do Rady Nadzorczej wpłynęło łącznie 38 pism, w tym 12 pism do wiadomości Rady.

Pisma adresowane do Rady dotyczyły:

- uchylecia uchwał o wykluczeniu za zadłużenia czynszowe – 13 pism
- przyspieszenia wymiany stolarki lub wcześniejszej wypłaty ekwiwalentu – 7 pism
- dofinansowania budowy 4-ech balkonów w budynku Droga Męczenników Majdanka 47 – 2 pisma
- zakupu gruntu w os. Łąkowa – 1 pismo
- podwyższenia płac pracownikom Spółdzielni – 2 pisma związków zawodowych

Sprawy, z którymi zwracali się autorzy pism były – przed podjęciem decyzji przez Radę Nadzorczą – analizowane przez odpowiednie komisje problemowe Rady. Zwracano się też z prośbą o opinię do Rad Osiedli, np. sprawa balkonów w osiedlu Bronowice – Maki, wcześniejsza wymiana stolarki czy też nawierzchnia prześwitu w os. Kalinowszczyzna. Wnikliwie analizowano również przepisy prawa, zwłaszcza przy rozpatrywaniu sprawy dofinansowania budowy balkonów w os. Bronowice – Maki.

Udzielając odpowiedzi, Rada Nadzorcza miała poczucie, że decyzja – pozytywna bądź negatywna – znajduje potwierdzenie w stanie faktycznym i jest obiektywnie uzasadniona.

Miniony rok był dla Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” rokiem jubileuszu 50-lecia istnienia. Rada Nadzorcza uznała, że fakt ten należy zaakcentować w pracy Spółdzielni, przypomnieć i podkreślić jej dorobek na przestrzeni tych lat zarówno w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielu potrzebującym rodzinom jak też w zakresie porządkowania zaniedbanych dzielnic Lublina. Powołana przez Radę Nadzorczą Kapituła wyróżniła medalem „Za zasługi dla rozwoju Spółdzielni” 57 najbardziej zaangażowanych działaczy samorządowych i 30

długoletnich pracowników. Przyznano również statuetkę „Za wieloletnią partnerską współpracę” 21 firmom od wielu lat stale współpracującym ze Spółdzielnią. Do wszystkich mieszkań dostarczony został jubileuszowy folder wydany w znacznej części za środki uzyskane od sponsorów. W dniu 23 października 2008 r. odprawiona została w Archikatedrze Lubelskiej Msza św. w intencji mieszkańców i pracowników Spółdzielni. W dniu 24 października odbyła się uroczystość, podczas której przypomniano historię i dorobek Spółdzielni, a także wręczono przyznane przez Kapitułę medale i statuetki. Współorganizatorem uroczystości była Rada Nadzorcza. Rada jest zdania, że uroczystości jubileuszowe były zorganizowane w sposób skromny, ale podniosły, a ich największa wartość tkwi w tym, że umożliwiły one pokazanie ludzi, którzy tworzyli i tworzą dorobek Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu Spółdzielni w 2008 roku. Należy podkreślić ogromne zaangażowanie członków Zarządu w stałą

poprawę stanu technicznego i estetycznego zasobów, dbałość o kondycję finansową Spółdzielni i oszczędne i racjonalne gospodarowanie środkami Spółdzielni.

Na podstawie przeprowadzonych analiz działalności gospodarczej Spółdzielni, w oparciu o opinię Biegłego Rewidenta badającego sprawozdanie finansowe a także mając na względzie ocenę zawartą w protokóle z lustracji Spółdzielni, Rada Nadzorcza czuje się w pełni upoważniona do przedstawienia na najbliższym Zebraniu Przedstawicieli Członków wniosku o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za 2008 rok.

Prezydium Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz”:
Piotr Mazur
Józef Jaworski
Wiesława Madoń

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady w dniu 23 kwietnia 2009 r.

SPRAWOZDANIE Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie z działalności w 2008 r.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.

Na koniec 2008 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 7578, w tym:

- 7225 członków mieszkających
- 297 członków mających status oczekujących
- 21 członków posiadających lokale użytkowe
- 35 członków posiadających prawo do garażu (bez prawa do lokalu mieszkalnego)

Liczba osób nie będących członkami Spółdzielni, a posiadających prawo do lokalu wynosiła 602, w tym:

- 585 posiadało prawo do lokalu mieszkalnego
- 13 do garażu
- 4 do lokalu użytkowego

Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

inż. Ryszard Petkowicz
Prezes Zarządu

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

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

Sprawy wymagające decyzji kolegialnych rozpatrywane były na posiedzeniach Zarządu.

W 2008 roku odbyły się 53 posiedzenia Zarządu, w tym 20 w sprawach członkowskich.

Średnie zatrudnienie wyniosło 138,64 etatu.

II. Działalność członkowsko – mieszkaniowa.

W minionym roku kontynuowano proces uwłaszczania mieszkań i lokali użytkowych na warunkach znowelizowanej w dniu 14.06.2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Łącznie zrealizowano 303 wnioski dot. uwłaszczenia, w tym : ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 214, z lokatorskiego prawa – 82, z prawa własnościowego do garażu – 6, z własnościowego prawa do lokalu użytkowego – 1.

Poniższa tabela pokazuje liczbę mieszkań i ich rodzaje w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.XII. 2008 r.

Tabela Nr 1

Osiedle	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Umowy najmu	Razem
Kalinowszczyzna	870	1137	83	19	2109
Bronowice - Maki	941	916	170	3	2030
im. Kruczkowskiego	815	821	52	8	1696
Pogodna	681	318	67	14	1080
Łąkowa	43	184	-	-	227
Rowerowa 13	-	2	-	23	25
Razem w Spółdzielni	3351	3377	372	67	7167

Prawo odrębnej własności posiadało na koniec minionego roku 169 lokali użytkowych, w tym 165 garaży.

W 2008 roku właściciele zmieniło 201 mieszkań, z czego w wyniku kupna - sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności - 150, spadkobranie - 45, wzajemną zamianą mieszkań - 3, licytacji komorniczej - 2, podziału majątku po rozwodzie - 1.

Z rejestru członków skreślono 330 osób, z tego: na skutek zgonu członków - 106, darowizny spółdzielczego własnościowego prawa i prawa odrębnej własności lokalu - 69, sprzedaży mieszkań - 120, podziału majątku po rozwodzie - 3, wzajemnej zamiany mieszkań - 7, sprzedaży lokalu użytkowego - 2, rezygnacji członków oczekujących - 23.

Przyjęto w poczet członków 58 osób - w następstwie takich zdarzeń, jak: kupno własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności - 15, z tytułu darowizny - 8, uznanie roszczenia w trybie art.15 (spadkobranie) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - 21, przetarg na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali - 5, wzajemną zamianą

mieszkań - 4, współczłonkostwo - 5 osób.

W roku 2008 z uwagi na niespłacone znaczne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni i brak tytułu prawnego do zajmowanych lokali zasądzone zostały 10 - u osobom eksmisje, z tego w 9-u przypadkach Sąd przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego. Wyroki z tymi uprawnieniami przekazane zostały do realizacji Urzędowi Miasta Lublin.

Łącznie w minionym roku zrealizowanych zostało 9 eksmisji, w tym 5 do lokali socjalnych, 1 do lokalu zastępczego i 3 do lokali, które zapewniły sobie we własnym zakresie osoby eksmitowane.

Do realizacji pozostaje w Spółdzielni 37 wyroków, w tym 27 z przyznanymi uprawnieniami do lokali socjalnych.

Odzyskane po eksmisjach lokale rozdysponowane zostały w drodze przetargów.

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

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

W 2008 roku Spółdzielnia posiadała 129 budynków, w tym 112 mieszkalnych, 7167 mieszkań, 126 lokali użytkowych i 473 garaże.

Wiek budynków mieszkalnych obrazuje poniższa tabela:

Tabela Nr 2

Lp.	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji							
			do 10	11 do 20	21 do 25	26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	powyżej 46
1	Kalinowszczyzna	34					3	21	9	1
2	Bronowice III - Maki	32	2	2	2	1	15	4	2	4
3	Kruczkowskiego	23				1	12	9		1
4	Pogodna	19		2	16	1				
5	Łąkowa	2		2						
6	Rowerowa 13	1					1			
7	Kruczkowskiego 22	1			1					
Razem:		112	2	6	19	3	31	34	11	6
Struktura procentowa		100%	1,8%	5,3%	2,7%	3%	28%	30%	9,8%	5,3%

Wiek budynków w znacznym stopniu determinuje zadania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Celem działania służb Spółdzielni jest utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym, troska o bezpieczne i w miarę możliwości komfortowe zamieszkiwanie w budynkach Spółdzielni, dbałość o estetykę osiedli.

Realizacja robót służących tym celom prowadzona była siłami zatrudnionych w administracjach osiedli konserwatorów, zaś roboty specjalistyczne, wymagające fachowej wiedzy i umiejętności a także odpowiedniego sprzętowania zlecane były wykonawcom zewnętrznym w drodze otwartego przetargu publicznego.

Zestawienie ważniejszych robót remontowych wykonanych w Spółdzielni w 2008 roku przedstawia tabela nr 3:

Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w Spółdzielni w 2008 r.

Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn miary	Ogółem Sp-nia	Osiedle				
				Kalinow szczyzna	Pogodna	Bronowice III Maki	Kruczkowskiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszk.	253	70	77	65	41	
		szt.	1108	334	311	266	197	
2	Wypłata ekwiwalentu za wymienioną stolarkę	mieszk.	380	126	52	121	81	
		szt.	1699	606	205	503	385	
3	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	budynki	34	15	9	5	3	2
		szt.	522	215	120	134	44	9
4	Wymiana stolarki okiennej w pralniach i suszarniach	budynki	5	4			1	
		szt.	48	43			5	
5	Modernizacja instalacji gazowej	budynki	7	4		3		
		mieszk.	220	40		180		
6	Remont balkonów	budynki	6	4		2		
		szt.	112	74		38		
7	Malowanie klatek schodowych - budynki niskie	budynki	5	2	1	1	1	
		szt.	24	3	3	8	10	
8	Malowanie klatek schodowych - budynki wysokie	budynki	4		3		1	
		szt.	12		10		2	
9	Malowanie elewacji	m2	352,37		352,37			
10	Remont pokrycia dachowego	budynki	4	3			1	
		m2	1169	929			240	
11	Docieplenie ścian budynków Rowerowa 13, Zimowa 5	budynki						
		m2	1822		542			
12	Docieplenie stropów ostatniej kondygnacji	budynki	14	1	5	2	4	2
		m2	11927	396	1570	1524	5150	3287
13	Docieplenie podłóg parterów od strony piwnic	budynki	12	3	2	6	1	
		m2	4435,1	758	1322,1	2175	180	
14	Wymiana wodomierzy mieszkaniowych	budynki	6				6	
		szt.	303	172		98	33	
15	Remont ciągów pieszojezdnych w technologii kostki betonowej	m2	4494,8	1774		1484	893,8	343
16	Remont ciągów pieszo- jezdnych w technologii asfaltobetonu	m2	1788	1638			150	
17	Remont tarasów	szt.	1	1				
18	Przebudowa altan śmietnikowych	szt.	6	2		1	1	2
19	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	budynki	18	6	2		9	1
		piony	223	29	36		157	1
20	Budowa zatoki parkingowej	szt.	1				1	
		m2	135				135	
21	Przebudowa wejścia do budynku	bud	2			2		
22	Przebudowa wejść do wieżowców z wykonaniem pochylni dla inwalidów	szt.	2			2		
23	Cokoliki z płytek przy wejściach do bud.	mb	290		290			
24	Montaż instalacji odgromowej	bud	3		3			
25	Remont opasek wokół budynków	bud	8	2	5			1
		m2	566,84	244	318,6			4,24
26	Remont rynien i rur spustowych	bud	3	2	1			
		mb	246	180	66			
27	Remont garaży	bud	2		2			
28	Remont dźwigu osobowego	szt.	2	1	1			

W 2008 r. wpływy na fundusz remontowy w skali Spółdzielni wyniosły 6 589 873 zł.

ZESTAWIENIE DOCHODÓW I WYDATKÓW FUNDUSZU REMONTOWEGO

przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 4

L.p.	Specyfikacja	OGÓLEM	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa
1.	Razem środki funduszu remontowego osiedli	3 255 970	1 048 679	693 361	843 121	436 951	144 590	89 269
2.	Razem środki funduszu remontowego nieruchomości	3 333 904	717 057	391 002	800 581	1 425 263	0	0
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości	6 589 873	1 765 736	1 084 363	1 643 702	1 862 214	144 590	89 269
4.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości	5 398 909	1 768 552	1 051 378	1 409 741	900 267	143 824	125 147
5.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	2 850 605	876 297	666 333	597 100	441 903	143 824	125 147
6.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	2 548 304	892 254	385 045	812 640	458 364	0	0
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2007 r. (poz. 3 - poz. 4)	1 190 964	- 2 816	32 984	233 961	961 947	766	- 35 878

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

IV. Regulacja stanów prawnych nieruchomości.

Proces wykupu gruntów pod nieruchomościami mieszkaniowymi będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni został zakończony w 2007 roku, co oznacza, że tereny są własnością Spółdzielni i w częściach ułamkowych osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu. Wyjątkiem jest nieruchomość zabudowana garażami przy ulicy Smoluchowskiego o pow. 5353 m², która pozostaje na prawie wieczystego użytkowania.

Z nieruchomości tej prawo odrębnej własności do garaży uzyskało 5 osób, którym nie przysługuje 99% bonifikata na nabycie gruntu, a na nabycie gruntu za 100% wartości nie wyrażają zgody.

V. Działalność finansowa w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2008 roku ogółem 28 125 178 zł, w tym eksploatacja bieżąca 19 118 028 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 9 007 150 zł.

Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2008 wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 1,95% w porównaniu do roku poprzedniego. Rozliczenie ciepła dokonane zostało za okres 1.07.2007 – 30.06.2008 r. wg wskazań podzielników (z wyjątkiem budynku Rowerowa 13).

Koszty podgrzania wody ukształtowały się na podobnym poziomie, jak w roku 2007. Koszt ogrzania 1 m² mieszkania wyniósł średnio w Spółdzielni 1,64 zł (w 2007 – 1,63 zł).

Koszty dostawy wody w 2008 r. wyniosły 4 009 739 zł

(w 2007 r. 3 891 096 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,26 m³ (w 2007 r. – 3,3 m³).

Koszty wywozu nieczystości wyniosły 1 169 491 zł i były o 0,92% wyższe w porównaniu do roku 2007. Norma „zużycia” wyrażona w m³/osobę /rok wyniosła 2,00 m³ na osobę i była na zbliżonym poziomie do roku 2007 (2,009 m³).

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych były wyższe od przychodów z opłat czynszowych o 458 329,89 zł. Kwota ta zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty eksploatacji nieruchomości w 2009 roku.

Oprócz przychodów czynszowych Spółdzielnia uzyskała przychody z innych działalności, a nadwyżka bilansowa netto (do podziału przez Zebranie Przedstawicieli Członków) wyniosła 1 537 268,41 zł, z tego:

- opodatkowana (najem lokali użytkowych, dzierżawy terenu, reklamy, odsetki od lokat) - 1 123 401,88 zł
- nieopodatkowana (odsetki zwłoki, zwrócone koszty sądowe, odszkodowania) – 413 866,53 zł

Nadwyżka bilansowa - zdaniem Zarządu - winna być podzielona na:

- pokrycie niedoboru na g.z.m.
- zasilenie funduszu remontowego
- zasilenie funduszu zasobowego

Szczegółowe rozliczenie nastąpi po Zebraniu Przedstawicieli Członków.

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

Strukturę kosztów w 2008 r. w skali Spółdzielni przedstawia tabela nr 5:

Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2008	Udział %
Koszty administr., zarządzania i eksploatacji	5 114 370	18,18%
Koszty utrzymania majątku Spółdzielni	488 589	1,74%
Odpis na f. remontowy	4 202 124	14,94%
Podatek od nieruchomości.	545 928	1,94%
Energia elektryczna	573 906	2,04%
Eksploatacja dźwigów	161 388	0,57%
Konserwacje	2 107 765	7,49%
Skrzynki pocztowe EURO	159 021	0,57%
Woda i kanalizacja	4 009 739	14,26%
Wywóz nieczystości	1 169 491	4,16%
Gaz	269 548	0,95%
Koszty co	6 994 300	24,87%
Koszty CCW	2 012 850	7,17%
Remonty lokali użytkowych	316 159	1,12%
Razem	28 125 178	100,00%

VI. Windykacja zadłużeń.

Zadłużenia czynszowe na 31.XII.2008 r. wyniosły ogółem 3 001 852 zł w tym:

lokale mieszkalne	-	2 243 023 zł
lokale użytkowe	-	749 621 zł
garaże	-	9 208 zł

W porównaniu do stanu na 31.XII.2007 r. zadłużenia zmalały o 19821 zł.

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

Osiedle Kalinowszczyzna	1 115 689 zł
Osiedle Bronowice - Maki	827 396 zł
Osiedle Kruczkowskiego	419 287 zł
Osiedle Pogodna	479 052 zł
Osiedle Łąkowa	81 898 zł
Budynek Rowerowa 13	10 140 zł
Lokale przy ul. Kruczkowskiego 22	68 390 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w osiedlu Kalinowszczyzna i wynosił 12,13%, natomiast najniższy w osiedlu im. Kruczkowskiego – 5,43% w stosunku do naliczeń rocznych.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 313,10 zł (w 2007 r – 316,17 zł), najwyższe występowało w osiedlu Kalinowszczyzna i wynosiło 408,37 zł, a najniższe – 174,44 zł – w osiedlu Kruczkowskiego.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 17,04% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech m-cy 11,01% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 71,95% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do

12,6% dłużników, a ich liczba na dzień 31.XII.2008r. wynosiła 425 osób (w roku 2007 – 358 osób). Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 3798 zł (w 2007 r. – 4689 zł).

Zadłużenie na lokalach użytkowych wyniosło na koniec roku 749 621 zł, co daje wskaźnik 17,43%. W kwocie tej 81,35% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 609 833 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej stanowiły kwotę 487 603 zł (65% całości zadłużenia i 80% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych).

Zadłużenia czynszowe na garażach wyniosły 9208 zł – wskaźnik 3,34%.

Windykacja jest każdego roku jednym z najważniejszych działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni mającym na celu poprawę ściągłości opłat eksploatacyjnych i zmniejszenie wskaźnika zadłużenia.

Prowadzone działania windykacyjne w 2008 roku 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
- kierowanie spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty
- kierowanie spraw do egzekucji komorniczej
- 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

Tabela Nr 6

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
Kalinowszczyzna	113	112	17	35	19	16	13	4
Bronowice – Maki	122	93	11	21	10	11	5	3
Kruczkowskiego	100	139	7	11	35	3	2	1
Pogodna	52	90	2	13	6	9	7	1
Łąkowa	17	11	2	1	1	-	-	-
budynek Rowerowa 13	1	1	-	1	-	1	1	-
Razem	425	446	39*	82	71	39	27	9

* wezwano na rozmowy 96 osób, zgłosiło się tylko 39

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
Kalinowszczyzna	9	19	-	3
Bronowice –Maki	14	31	-	8
Kruczkowskiego	9	33	-	3
Pogodna	5	17	1	1
budynek przy ul. Kruczkowskiego 22 i biuro Zarządu	4	10	2	-
Razem	41	110	3	15

Do Krajowego Rejestru Dłużników wpisano 5 osób z zadłużeniem na lokalach mieszkalnych w kwocie 20 279 zł, z tego z osiedla:

Kalinowszczyzna	-	1 osoba
Kuczkowskiegor	-	1 osoba
Bronowice - Maki	-	2 osoby
Pogodna	-	1 osoba

Z grupy dłużników na lokalach użytkowych do KRD wpisano 5 dłużników z zadłużeniem 164 955 zł, zaś dwu dłużników wykreślono w związku z całkowitą spłatą zaległości.

Od dłużników na lokalach użytkowych wyegzekwowano kwotę 6 845 zł odsetek za zwłokę w opłatach czynszu, zaś z lokali mieszkalnych kwotę 74 065 zł.

W 2008 roku 398 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 654 014 zł.

VII. Majątek Spółdzielni i źródła jego pokrycia

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2008 r. zamknął się sumą 119 760 430,69 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2008 r. wyniosła 108 003 685,83 zł
- majątek obrotowy o wartości 11 756 744,86 zł

Zmniejszenia wartości majątku o 12 287 340,05 zł w stosunku do roku ubiegłego związane jest głównie z wyodrębnieniem własności lokali w 2008 r.

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

Fundusze własne Spółdzielni to:

fundusz udziałowy	-	281 843,03 zł
fundusz zasobowy	-	19 484 051,39 zł
fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	-	31 560 400,51 zł
fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	47 867 895,40 zł
inne fundusze	-	847 027,66 zł

Należy podkreślić, że podobnie jak w latach poprzednich Spółdzielnia w 2008 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 2008 r.

VIII. Główne zamierzenia w zakresie gospodarki remontowej na rok 2009

1. Wymiana stolarki okiennej w 534 mieszkaniach tj. 2333 szt.
2. Wymiana okien na klatkach schodowych 140 szt.
3. Docieplenie stropu ostatniej kondygnacji w 24 budynkach na powierzchni 14325,5 m²
4. Docieplenie podłóg parterów od strony piwnic w 3 budynkach na powierzchni 1794 m²
5. Malowanie klatek schodowych w 7 budynkach
6. Napraw 58 szt. balkonów w 4 budynkach
7. Naprawa podestów wejściowych do klatek schodowych w 1 budynku
8. Malowanie elewacji 4 budynków na łącznej powierzchni 1400 m²
9. Doszczelnienie instalacji gazowej w 9 budynkach
10. Remont instalacji ciepłej wody w 1 budynku
11. Remont altan śmietnikowych – 1szt.
12. Remont chodników z zastosowaniem kostki betonowej 3200 m²
13. Remont ciągów jezdnych z zastosowaniem asfaltu lanego 1200 m²
14. Remont dźwigu szt. 1
15. Docieplenie budynków w os. Pogodna (w zależności od wyników referendum).

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 przedstawiają na zebraniach Kierownicy Administracji Osiedli.

FABRYKA OKIEN
SPECTRUM[®]
SP. Z O.O.
www.spectrum.lublin.pl
Lublin
ul. Ceramiczna 4
tel. 081 718 80 12
fax 081 718 80 13

KBE
Okno greenline

Lublin, dnia 05 września 2008 r.

L.dz. 189/2008



**Rada Nadzorcza i Zarząd
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
ul. Nadbystrzycka 11
20-618 LUBLIN**

W wyniku zawartej w dniu 19 czerwca 2008 r. umowy pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Pracowniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „KOLEJARZ” w Lublinie, w dniach od 1 lipca 2008 r. do 29 sierpnia 2008 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2007 r., tj. obejmująca okres od poprzedniej lustracji.

Przedmiotem lustracji w szczególności były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i zakres działania.
3. Organizacja wewnętrzna, zatrudnienie i sprawy pracownicze.
4. Działania organów samorządowych.
5. Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe.
6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
7. Gospodarka remontowa.
8. Działalność społeczno-wychowawcza.
9. Gospodarka finansowa Spółdzielni i sprawozdawczość finansowa.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole są oparte na faktach wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów, dokonanych przez niego oględzin, a także wyjaśnień złożonych przez Członków Zarządu i pracowników Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ”.

Lustrator sporządził protokół lustracji, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w dniu 29 sierpnia 2008 r. Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres działalności Spółdzielni od 1 stycznia 2004 r. do 31 grudnia 2004 r. Wnioski polustracyjne – jak wynika z dokumentów – zostały rozpatrzone i zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 23 czerwca 2006 r. i zostały zrealizowane.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” – jak wynika z treści protokołu – wykazała, co następuje:

1. Obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 23 czerwca 2006 r. Spełniając wymogi ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” opracował projekt zmian Statutu, który szczegółowo został omówiony na zebraniach grup członkowskich odbytych w dniach 29 października i 5-8 listopada 2007 r., a następnie przedłożony pod obrady Zebrania Przedstawicieli Członków w dniu 29 listopada 2007 r.
Wobec wniosku grupy posłów na Sejm RP VI kadencji złożonego do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności z Konstytucją niektórych istotnych przepisów wspomnianej ustawy z 14 czerwca 2007 r. na wniosek przedstawicieli – Zebranie Przedstawicieli Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” podjęło Uchwałę Nr 2/2007 o przetrwaniu obrad Zebrania i nie rozpatrywaniu zmian Statutu do czasu rozstrzygnięcia zakwestionowanych przepisów przez Trybunał Konstytucyjny.
2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni są zgodne ze Statutem.
3. Organy statutowe Spółdzielni były zwoływane i podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z przepisami Statutu, regulaminami obrad oraz przepisami prawa. Rada Nadzorcza prowadziła w badanym okresie intensywną pracę w zakresie kontroli działalności Spółdzielni i pracy Zarządu. Z kolei Zarząd Spółdzielni, jako organ wykonawczy, reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami nie zastrzeżonymi do kompetencji innych organów. Dokumentacja z prac organów statutowych jest prowadzona prawidłowo i w sposób należyty przedstawia treść obrad i podjęte uchwały. Dokumentacja jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów.
4. Struktura organizacyjna jest corocznie zatwierdzana przez Radę Nadzorczą przed uchwalaniem planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Obowiązująca struktura organizacyjna wraz z ilością etatów zapewnia prawidłową realizację zadań Spółdzielni. Postanowienia regulaminu pracy, bhp i ppoż., zakładowego układu zbiorowego pracy i regulaminu wynagradzania są zgodne z obowiązującymi przepisami i są przestrzegane. Dokumentacja osobowa pracowników jest prowadzona należyście.
5. Prowadzenie i dokumentowanie spraw członkowsko-mieszkaniowych jest poprawne. Spółdzielnia posiada w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadzi przewidziane prawem rejestry członków w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.
6. Gospodarka gruntami i związana z tym dokumentacja jest prowadzona przez Spółdzielnię właściwie.
7. Dotychczasowy proces związany z ustanowieniem odrębnej własności lokali w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole - przebiegał prawidłowo, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członkom zainteresowanym odrębną własnością swoich lokali Spółdzielnia zapewniła warunki prawno-organizacyjne realizacji ich celu.

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi zlokalizowanymi w pięciu organizacyjnie i finansowo wyodrębnionych osiedlach jest prowadzona prawidłowo. Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków w osiedlach „Kalinowszczyzna” i „Kruczkowskiego” wykazała, iż:

- przeglądy techniczne coroczne i pięcioletnie były wykonywane w zakresie i terminach zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego,
- książki obiektów budowlanych są prowadzone prawidłowo; wpisy są dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

Przeprowadzony przegląd estetyczno-porządkowy i techniczny budynków w osiedlach: „Bronowice - Maki”, „Pogodna”, „Kalinowszczyzna” i „Kruczkowskiego” oraz ich otoczenia wykazał, iż ogólny stan budynków jest dobry. Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo-jezdne i parkingi w zakresie ład i porządku są utrzymane w należytej czystości i porządku.

9. Umowy o świadczenie usług komunalnych – jak wykazuje ich analiza – są prawidłowo zawarte i zapewniają należyłą ochronę interesów Spółdzielni.
10. Przeprowadzona analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi pomimo wzrostu cen usług i podatków w okresie objętym lustracją wykazała, iż kształtowały się one w zasadzie na takim samym poziomie. Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale są prawidłowe i wynikają z uchwalanych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Opłaty za używanie lokali użytkowych Spółdzielnia ustaliła w sposób racjonalny.
11. Podejmowane przez Spółdzielnię działania windykatyjne w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych są skuteczne, co potwierdza spadek wysokości zadłużeń w okresie objętym lustracją w skali całej Spółdzielni.
12. Bilanse potrzeb remontowych poszczególnych osiedli Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” są analizowane i zatwierdzane przez uprawniony organ samorządowy. Akumulowane środki finansowe pozwalają na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami remontowymi w ramach zatwierdzanych planów remontowych z uwzględnieniem wpływów w obrębie poszczególnych nieruchomości.
13. Pozyskiwanie wykonawców robót remontowych i dostawców zewnętrznych dokonywane jest w trybie i na warunkach określonych w Regulaminie przetargów. Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót są prawidłowo udokumentowane. Zawarte umowy na realizację robót z wykonawcami i dostawcami materiałów zabezpieczają interes Spółdzielni.
14. Prowadzona merytoryczna działalność społeczno-wychowawcza na bazie Klubu „ODEON” przy ul. Okrzei na rzecz mieszkańców Osiedla „Kalinowszczyzna” jest ukierunkowana głównie na rzecz dzieci i młodzieży. Jest zgodna z postanowieniami Statutu, zaś jej rozmiary wynikają z posiadanych wpływów pochodzących głównie z odpisów z opłat eksploatacyjnych zatwierdzonych w planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Zachodzi potrzeba usprawnienia pracy tej placówki.
15. Pracownica Spółdzielni Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie posiada prawidłowe wewnętrzne umownienia prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów. Terminowo dokonuje przepisanej prawem inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni.

Sprawozdania finansowe podlegają badaniu przez uprawnione do tego podmioty, a następnie są zatwierdzane przez Zebranie Przedstawicieli Członków, po czym terminowo składane w Sądzie Rejonowym oraz Urzędzie Skarbowym i ogłaszane w Monitorze Spółdzielczym. Spółdzielnia prawidłowo gospodaruje środkami finansowymi będącymi w dyspozycji, bieżąco reguluje zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów, a także dość skutecznie egzekwuje należności od dłużników.

Obniżenie sumy bilansowej w okresie objętym lustracją następowało na skutek ustanawiania odrębnej własności (w tym w 2007 r. na łączną kwotę 20 693 567,00 zł) oraz systemowego umorzenia majątku (w 2007 r. na kwotę 4 213 591,00 zł).

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w badanym okresie była realizowana prawidłowo, a jej sytuacja ekonomiczna jest dobra i pozwala na kontynuację działalności w zakresie eksploatacji i technicznego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Regionalny Związek działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie poniższy wniosek polustracyjny:
„Dokonać analizy pracy Klubu Osiedlowego „ODEON” i podjąć stosowne działania co do dalszego funkcjonowania placówki”.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 21 ust. 4 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych zatwierdzonej uchwałą Nr 16 Zgromadzenia Ogólnego KRS z dnia 15.12.2005 r., Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków informację o powyższym wniosku polustracyjnym.

Stosownie do art. 93 § 1b, § 2 i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Zebraniu Przedstawicieli Członków informację o realizacji wniosku polustracyjnego. Ponadto na żądanie członka Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wniosek polustracyjny oraz informację o jego realizacji.

Wniosek z przeprowadzonej lustracji przedstawia Zebraniu Przedstawicieli Członków Rada Nadzorcza Waszej Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

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 2008 Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, na które składają się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2008 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 119.760.430,69 zł,
- 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. zamykający się zyskiem netto w kwocie 1.537.268,41 zł,
- 4) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków o kwotę 501.734,89 zł,
- 5) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 11.015.235,41 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 z późniejszymi zmianami),
- 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 31.12.2008 r. jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2008 r. do 31.12.2008 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
Zembarzyce Tereszyńskie 72 A
20-515 Lublin

Lublin 31.03.2009 r.

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

INFORMACJE DODATKOWE

I. W sprawie czasu pracy biura Zarządu Spółdzielni, przy ulicy Nadbystrzyckiej 11 i Administracji Osiedli.

Poniżej podajemy czas pracy biura Zarządu i Administracji Osiedli:

BIURO ZARZĄDU:

- 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 będzie w godz. 7.00 – 13.00
Kasa Spółdzielni czynna w godz. 10.00 – 12.30
Godziny przyjęć interesantów: 9.00 – 12.30

ADMINISTRACJE OSIEDLI:

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

II. W sprawie obowiązków osób utrzymujących zwierzęta domowe.

Wyciąg z Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Lublin
/Uchwała Nr 963/XXXIX/2006 Rady Miasta Lublin z dnia 23 marca 2006 r./

§ 18

1. Osoby utrzymujące zwierzęta domowe 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.
7. 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 dozwolone jest jedynie w miejscach mało uczęszczanych przez ludzi i przy zapewnieniu kontroli nad jego zachowaniem.
8. Psy ras niebezpiecznych muszą być wyprowadzane wyłącznie przez osoby dorosłe, które są w stanie sprawować odpowiedni nadzór nad zwierzęciem.
9. 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.
11. 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.