



Szanowni Państwo !

Minęła zima – przyszła oczekiwana wiosna. Tym bardziej oczekiwana, że zima dała nam się mocno we znaki. Wyjątkowo obfite opady śniegu i niskie temperatury przysporzyły wiele problemów. Przede wszystkim na niespotykaną dotąd skalę wystąpiły przecieki z dachów do mieszkań spowodowane dużymi opadami śniegu i dużą zmiennością temperatur między dniem i nocą. Sprzyjało to powstawaniu czap lodowych na rynnach i pasach podrynnowych, szczególnie przy połączeniach rynien z rurami spustowymi. Pod warstwami lodu powstawała woda, która dostawała się do mieszkań przez nawet najszczelniejsze obróbki blacharskie, styki elementów prefabrykowanych stropodachów i stropów nad ostatnimi kondygnacjami, a także pod parapetami i przez oblodzone płyty i drzwi balkonowe.

Zachodziła pilna konieczność częstego odśnieżania dachów i usuwania lodu z rynien po to, by je udrożnić. Robili to nasi pracownicy, ale też wyspecjalizowane firmy wykonujące usługi w tym zakresie, choć w tym „gorącym” czasie nie było łatwe wynajęcie pracowników z odpowiednimi uprawnieniami. Odśnieżanie osiedli, dróg i ciągów pieszojezdnych wykonywali przede wszystkim nasi pracownicy, pracując na wydłużonym dniu, a także w soboty i niedziele. Korzystaliśmy również z firm zewnętrznych dysponujących sprzętem ciężkim. To wszystko pociągnęło za sobą znacznie wyższe koszty niż w latach poprzednich, kiedy te zjawiska pogodowe nie występowały z takim nasileniem. Wg wstępnych szacunków na usuwanie skutków surowej zimy wydaliśmy w całej Spółdzielni około 143 tys. zł. Kosztów tych nie udało się jednak uniknąć.

Obecnie wiemy już, że znacznie wyższe będą koszty ogrzewania mieszkań. Do podwyższonych cen przez dostawców i dostarczania przez nich większej ilości ciepła doszedł czynnik długo utrzymujących się niskich temperatur, które zmuszały naszych mieszkańców do podkreśniania zaworów, a tym samym zużycia większej ilości ciepła. Z podsumowania dotychczas opłaconych faktur wynika, że obecny sezon grzewczy będzie znacznie droższy od poprzedniego. Na to wszystko niestety, nie mieliśmy wpływu.

Szanowni Państwo!

Wiosna – to czas podsumowania działalności Spółdzielni w minionym roku, czas analizy i oceny wypracowanych efektów. Dla naszej Spółdzielni rok 2009 był kolejnym rokiem realizacji kierunków uchwalonych przez Zebranie Przedstawicieli Członków. Realizowaliśmy przede wszystkim zadania z zakresu gospodarki zasobami mieszkaniowymi będące podstawową powinnością zarządcy, gdyż taką rolę Zarząd i podległe mu służby pełnią. Wspólnie z Radami Osiedli ustalaliśmy, co należy wykonać i konfrontowaliśmy to z możliwościami finansowymi poszczególnych nieruchomości czy też osiedli, tworząc w efekcie plany remontów i konserwacji. Wszystkie realizowane zadania służyły w pierwszej kolejności zabezpieczeniu substancji mieszkaniowej przed skutkami starzenia się i długoletniej eksploatacji, zwłaszcza, jeśli chodzi o instalacje budynkowe. Weszliśmy w końcowy etap wymiany stolarki.

Niektóre osiedla zakończą ten proces w bieżącym roku, inne w najbliższych latach. Procentowy stopień zaawansowania podajemy w sprawozdaniu Zarządu. Dbałymi, na ile nam pozwalały środki o estetykę budynków, klatek schodowych, skwerów, zieleńców. Poprawiliśmy stan techniczny i estetyczny dróg, uliczek osiedlowych i wielu placów zabaw. Niecelowe jest wyliczanie wszystkiego, co zrobiliśmy, gdyż obrazuje to zestawienie zamieszczone w dalszej części informatora.

W informatorze zamieściliśmy również bilans za 2009 rok, rachunek zysków i strat oraz opinię Biegłego Rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2009 rok. Dokumenty te obrazują ogólny stan finansów Spółdzielni na koniec minionego roku. Najogólniej możemy powiedzieć, że stan ten jest dobry. Spółdzielnia zachowuje płynność finansową, nie ma żadnych zagrożeń co do dalszego jej funkcjonowania. Poza przychodami czynszowymi, z innych prowadzonych przez Spółdzielnię działalności wypracowany został zysk bilansowy, który – zgodnie z obowiązującymi przepisami podzielony zostanie przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

Dodać też należy, że kontynuowaliśmy proces uwłaszczania mieszkań i lokali użytkowych, czego efektem jest 55% wszystkich mieszkań posiadających status odrębnej własności. Przygotowujemy się do zebrań grup członkowskich, które planujemy odbyć w maju – zgodnie z ustalonym harmonogramem. Oprócz zapoznania Państwa ze sprawozdaniami z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu (zamieszczamy je w informatorze), Kierowników Administracji Osiedli i Rad Osiedli (przedstawione zostaną na zebraniach), dokonamy wyboru przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków i członków Rad Osiedli. Omówimy też projekt zmian w Statucie Spółdzielni, w którym przewidujemy zmianę struktury organów samorządowych Spółdzielni. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i wyrokami Trybunału Konstytucyjnego i Sądu Najwyższego, po uchwaleniu zmian w Statucie, Zebranie Przedstawicieli Członków zostanie zastąpione Walnym Zgromadzeniem. Przesną funkcjonować zebrania grup członkowskich. Nie ulegną natomiast zmianie zasady przekształcania mieszkań w odrębną własność, co oznacza, że pozostałe w Spółdzielni 266 mieszkań o statusie lokatorskim mogą uzyskać odrębną własność na bardzo korzystnych warunkach, o ile ich posiadacze mają uregulowane sprawy prawne i nie posiadają zadłużeń wobec Spółdzielni.

W niniejszym informatorze podajemy do wiadomości Państwa terminy i miejsca, w których odbędą się zebrania. Niezależnie od tego stosowne ogłoszenia zawiadamiające o terminie, godzinie, miejscu i porządku zostaną wywieszane na klatkach schodowych i w biurach Spółdzielni na 7 dni przed zebraniem.

Ze sprawozdaniami Kierowników Administracji Osiedli i Rad Osiedli, a także propozycjami zmian w Statucie Spółdzielni i projektem Regulaminu Walnego Zgromadzenia można zapoznać się wcześniej w siedzibach Administracji i biurze Zarządu.

Zapraszamy Państwa do udziału w tegorocznych zebraniach grup członkowskich.

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

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

§ 2

Do kompetencji zebrania grupy członkowskiej należy:

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

§ 3

1. W zebraniu grupy członkowskiej uczestniczą członkowie Spółdzielni zamieszkali na terenie objętym działaniem grupy członkowskiej oraz przedstawiciele członków – osób prawnych, których lokale znajdują się na tym terenie, a także pełnomocnicy członków nie mających zdolności do czynności prawnych lub członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych. Pełnomocnicy osób nie mających zdolności do czynności prawnych oraz członków z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych nie mogą kandydować do władz samorządowych Spółdzielni.
2. Każdy członek Spółdzielni uczestniczy w zebraniu tylko jednej grupy członkowskiej i przysługuje mu jeden głos. Głosowanie odbywa się za pomocą mandatów.
3. Zebranie grupy członkowskiej może obradować bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 6

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

uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabierać głos jedynie dwaj mówcy:

- jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

6. Po zamknięciu dyskusji przewodniczący poddaje wnioski pod głosowanie.

§ 7

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

§ 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 wszystkie czynności związane z obsługą głosowania,
 - c) za osoby wybrane uważa się kandydatów, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów

HARMONOGRAM ZEBRAŃ GRUP CZŁONKOWSKICH PSM „KOLEJARZ” – 2010 ROK

DATA I GODZINA	OSIEDLE	MIEJSCE ZEBRANIA
10.05.2010 r. (poniedziałek) godz. 17.00	Bronowice - Maki	Wyższa Szkoła Nauk Społecznych ul. Olchowa 8
11.05.2010 r. (wtorek) godz. 17.00	Pogodna	Gimnazjum Nr 14 ul. Pogodna 19
12.05.2010 r. (środa) godz. 17.00	im. L. Kruczkowskiego	Sala Baru „Bartek” ul. Kruczkowskiego 14
13.05.2010 r. (czwartek) godz. 17.00	Łąkowa + Członkowie Oczekujący	Zespół Dziennych Domów Pomocy Społecznej, ul. Nałkowskich 78
17.05.2010 r. (poniedziałek) godz. 17.00	Kalinowszczyzna	Gimnazjum Nr 2 ul. Lwowska 11

Porządek zebrań grup członkowskich PSM „Kolejarz” w 2010 roku

- Otwarcie obrad.
- Wybór Prezydium Zebrania.
- Zapoznanie Członków z regulaminem zebrania i przyjęcie porządku obrad.
- Wybór Komisji Wnioskowej i Wyborczej.
- Sprawozdanie Kierownika Administracji Osiedla z działalności w 2009 roku wraz z informacją o realizacji wniosków.
- Sprawozdanie Rady Osiedla z działalności w 2009 roku.
- Ustalenie liczby członków Rady Osiedla.
- Zgłoszenie kandydatów:
 - na przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli Członków
 - do Rady Osiedla
- Wybór Komisji Skrutacyjnej.
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2009 roku.
- Przeprowadzenie głosowania w sprawie wyborów.
- Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za 2009 rok oraz:
 - informacja o realizacji wniosków
 - omówienie spraw mających być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli Członków
- Omówienie proponowanych zmian w Statucie Spółdzielni oraz projektu Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz”
- Dyskusja.
- Przyjęcie wniosków.
- Ogłoszenie wyników wyborów.
- Zamknięcie obrad.

Z treścią sprawozdań Kierowników Administracji i Rad Osiedli oraz z propozycjami zmian w Statucie Spółdzielni i projektem Regulaminu Walnego Zgromadzenia można zapoznać się w siedzibach Administracji Osiedli i w biurze Zarządu (pokój Nr 26).

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie w 2009 roku

W bieżącym roku mija czteroletnia kadencja Rady Nadzorczej wybranej na Zebraniu Przedstawicieli Członków w 2006 roku. We wrześniu 2009 roku zmarł Janusz Kujawski – zasłużony, wieloletni działacz samorządu spółdzielczego, członek Rady Nadzorczej reprezentujący w Radzie osiedle im. Leona Kruczkowskiego. W Jego miejsce do końca kadencji wszedł Pan Jerzy Matraszek wybrany na Zebraniu Przedstawicieli Członków jako z - ca członka Rady.

Ustalanie kierunkowych zadań Spółdzielni, kontrola i nadzór nad całokształtem jej działalności - to statutowe kompetencje Rady Nadzorczej, która wypełniała je w drodze posiedzeń plenarnych i Prezydium, jak również na spotkaniach komisji problemowych. W minionym roku odbyło się 10 posiedzeń plenarnych i 5 posiedzeń Prezydium. Komisje problemowe odbyły łącznie 10 spotkań. W posiedzeniach Rady i jej organów uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni, Przewodniczący Rad Osiedli, zapraszani byli kierownicy jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z kompetencjami przewidzianymi w ustawie i w Statucie Spółdzielni, Rada podjęła w 2009 roku 142 uchwały. Część z nich dotyczyła tematów cyklicznie powtarzających się każdego roku takich, jak :

- zatwierdzenie założeń do planu gospodarczego, a następnie planu gospodarczego Spółdzielni i planów na poszczególne nieruchomości,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej na 2010 rok wraz z liczbą etatów,
- przyjęcie sprawozdań z półrocznej i rocznej działalności gospodarczej Spółdzielni
- wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni
- podział na grupy członkowskie

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

Realizacja przyjętych planów podlegała bieżącej kontroli Rady i Komisji Rewizyjnej, zaś całościowa ocena działalności

Spółdzielni i odniesienie wyników do wskaźników zawartych w planach dokonana została dwukrotnie, tj. za I półrocze i za cały rok. Z przedstawionych analiz wynika, że respektowano założenia planowe, co należy traktować jako dowód przestrzegania dyscypliny finansowej i prawidłowego gospodarowania środkami Spółdzielni. Niewielkie przekroczenia, jakie odnotowano w sprawozdaniu za I półrocze dotyczące usług obcych, energii elektrycznej, wieczystego użytkowania gruntów znalazły odbicie w przyjętych przez Radę Nadzorczą wnioskach zobowiązujących do likwidacji tych przekroczeń w II półroczu.

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

Pozytywna ocena działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni jest zbieżna z oceną sformułowaną przez Biegego Rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za 2009 rok.

Jedną z uchwał podejmowanych każdego roku dotyczy zatwierdzenia struktury organizacyjnej służb etatowych Spółdzielni. Przed podjęciem tej uchwały, Rada Nadzorczą zasięgała opinii Rad Osiedla co do struktury poszczególnych Administracji, a opinię w sprawie struktury biura Zarządu i całej Spółdzielni wyrażała Komisja Samorządowo - Organizacyjna Rady. Należy stwierdzić, że zatrudnienie w Spółdzielni utrzymuje się na tym samym poziomie od kilku lat, co przy wyjątkowo często zmieniających się przepisach i poszerzaniu się zadań należy traktować jako zjawisko pozytywne.

W centrum zainteresowania Rady były, jak każdego roku, sprawy związane z eksploatacją i gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Na forum Rady znalazł się problem docieplenia budynków w os. Pogodna. Powodem był brak porozumienia co do formy finansowania tego zadania. Rada przychyliła się do wniosku Zarządu, aby przeprowadzić wśród mieszkańców osiedla referendum i w ten sposób uzyskać odpowiedź, czy wyrażają oni zgodę na zaciągnięcie na ten cel kredytu bankowego. Rada Nadzorczą podejmując uchwałę zatwierdziła „Zasady organizacji i przeprowadzenia referendum w sprawie sfinansowania zadań termomodernizacyjnych w os. Pogodna”, a Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej pełnił funkcję Przewodniczącego Komisji Referendalnej. Przeprowadzone w kwietniu minionego roku referendum wykazało, że tylko w jednym budynku większość mieszkańców wyraziła zgodę na kredyt i budynek ten został już ocieplony. Pozostałe docieplane są ze środków funduszu remontowego sukcesywnie w miarę posiadania środków. Należy stwierdzić, iż pomysł przeprowadzenia referendum okazał się trafny, bowiem w sposób najbardziej demokratyczny pozwolono w ważnej sprawie dla mieszkańców podjąć decyzję przez nich samych. W związku ze zwiększonymi potrzebami - Rada Nadzorczą - na wniosek Rady Osiedla „Pogodna” podjęła uchwałę o podwyższeniu od m- ca listopada minionego roku odpisu na fundusz remontowy o 0,20 zł/m² dla budynków ocieplanych za środki własne.

W celu uporządkowania spraw terenowo - prawnych Zebranie Przedstawicieli Członków w 2004 roku podjęło uchwały wyrażające zgodę na zbycie niewielkich działek stanowiących własność Spółdzielni, a faktycznie użytkowanych przez prywatnych właścicieli posesji graniczących z terenami Spółdzielni. Działki te, stanowiące skrawki terenu znajdowały się od szeregu lat na terenach tych posesji. W jednym przypadku granica przebiegała wewnątrz wybudowanego wiele lat temu prywatnego budynku. Działki te, za które płacone były przez Spółdzielnię podatki, nie mogły być zagospodarowane i były dla Spółdzielni nieprzydatne. Zgodnie z dyspozycją przekazaną przez Zebranie Przedstawicieli Członków, Rada Nadzorczą opierając się na wycenach rzeczoznawców i opiniach prawnych, negocjowała ceny zbycia tych działek na rzecz osób faktycznie je użytkujących. W tych sprawach podjęte zostały 3 uchwały ustalające ceny zbycia działek w os. im. L.

Kruczkowskiego (łączna powierzchnia 4 zbytych działek 247 m², uzyskana kwota 21484 zł) i 1 uchwałę o cenie zbycia działki o pow. 31 m² za kwotę 4807,17 zł w os. Bronowice – Maki.

Większość podjętych w 2009 roku uchwał, bo aż 119 dotyczyła spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni. W oparciu o przepisy § 19 ust. 2 pkt. 2 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorczą podjęła 81 uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni członków mających status oczekujących na mieszkania. Osoby te figurowały w rejestrach jako członkowie, jednak przez wiele lat nie utrzymywały ze Spółdzielnią żadnych kontaktów, nie informowały o zmianie adresu zamieszkania, w związku z czym wysyłana korespondencja zwracana była przez pocztę z adnotacją „adresat nieznan”, „adresat wyprowadził się”. Nie odpowiadały też na propozycje ubiegania się o mieszkania budowane przy ul. Krętej czy też o mieszkania z tzw. odzysku.

Rada Nadzorczą podjęła też 29 uchwał o wykreśleniu z rejestru członków. Dotyczyły one osób, które utraciły prawo do lokalu poprzez zbycie, egzekucję, lub utratę prawa do mieszkania w wyniku podziału majątku po rozwodzie i nie złożyły pisemnej rezygnacji z członkostwa.

W związku ze zmianą przepisów w sprawie wykluczeń za zadłużenia czynszowe, których można dokonywać tylko w odniesieniu do osób posiadających lokatorskie prawo do lokalu, w minionym roku nie podjęto żadnej uchwały z tego tytułu, natomiast 9 - u osobom wykluczonym w latach wcześniejszych przywrócono członkostwo po całkowitej spłacie zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami sądowymi.

Dostosowując wewnętrzne przepisy Spółdzielni do wymogów ustawowych i do faktycznych potrzeb dokonano zmiany „Regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych”, a także wprowadzono aneks do „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

Rada Nadzorczą na bieżąco śledziła trwający od kilku lat nieustający proces zmian i nowelizacji przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Powołana przez Radę Nadzorczą Komisja Statutowa, w skład której weszła Komisja Samorządowo - Organizacyjna, inni przedstawiciele Rady i pracownicy Spółdzielni brała aktywny udział w opracowywaniu zmian do Statutu. Przedstawione one zostały wraz z opinią Komisji na Zebraniu Przedstawicieli Członków w m-cu wrześniu 2009 r. Zebranie nie uchwaliło jednak zmian w związku z faktem, iż brak było nowych uregulowań dot. przekształcania mieszkań lokatorskich w odrębną własność. Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego ustawodawca został zobowiązany do wprowadzenia takich uregulowań do końca 2009 roku. Poprzednie przepisy uznane zostały przez Trybunał Konstytucyjny za niekonstytucyjne. Zebranie Przedstawicieli Członków postanowiło nie uchwalić zmian w statucie do czasu wykonania przez Sejm dyspozycji Trybunału Konstytucyjnego. Stosowne przepisy przyjęte zostały przez Sejm i podpisane przez Prezydenta w ostatnich dniach grudnia minionego roku. Należy zaznaczyć, że mimo orzeczenia Trybunału o niekonstytucyjności, te same przepisy wprowadzone zostały do dalszego obowiązywania. Wprawdzie nie ma to większego znaczenia dla Spółdzielni, gdyż status lokatorski posiada już tylko znikoma liczba mieszkań, to jednak sytuacja ta jest świadectwem marnej jakości tworzonego prawa.

W minionym roku w ramach korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej wpłynęło 25 pism z tego:

- 5 pism do wiadomości Rady (adresatem był Zarząd Spółdzielni lub Rada Osiedla „Pogodna”)
- 7 pism zawierających prośby o uchylenie uchwał (wszystkie zostały rozpatrzone pozytywnie)
- 4 - dotyczyły docieplenia budynków w os. Pogodna
- 2 - w spr. zakłócania spokoju i dewastacji w budynkach
- 2 - przyspieszenia wypłaty ekwiwalentu za stolarkę
- 1 - dot. rozliczenia ciepła i wywozu nieczystości
- 1 - dot. wytyczenia miejsca parkingowego dla osoby niepełnosprawnej

- 1 - dot. niedogodności związanych z wyłączeniem dźwięku osobowego w os. Pogodna
- 1 - w sprawie umorzenia należności za wodę
- 1 - stanowiło podziękowanie za dobrą pracę Zarządu Spółdzielni i odnosiło się
- do spraw związanych z dociepleniem budynków w os. Pogodna

Przed udzieleniem odpowiedzi, sprawy poruszane przez nadawców pism były kierowane do zbadania i zaopiniowania przez komisje problemowe Rady lub odpowiednie Rady Osiedla. Treść odpowiedzi ustalana była na plenarnym posiedzeniu Rady.

Należy z satysfakcją zaznaczyć, że w okresie całej mijającej kadencji, z roku na rok wpływało do Rady Nadzorczej coraz mniej pism mających charakter skarg czy też odwołań od decyzji Zarządu, z czego należy wnioskować o właściwej pracy Administracji Osiedli i służb Zarządu, a takżeo satysfakcjonującym członków rozstrzygnięciu ich spraw.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu Spółdzielni w 2009 roku. Dane z okresowych analiz działalności gospodarczej Spółdzielni, a także wyniki bilansowe i opinia Biegłego Rewidenta kontrolującego roczne sprawozdanie finansowe dają podstawę do wystąpienia na Zebraniu Przedstawicieli Członków z wnioskiem o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za 2009 rok.

Rada Nadzorcza naszej Spółdzielni obligowana zapisami Statutu Spółdzielni każdego roku składała sprawozdanie ze swojej działalności na zebraniach grup członkowskich i na forum Zebrania Przedstawicieli Członków. Tak też było w mijającej kadencji. Dokonując podsumowania i oceny działalności na przestrzeni ostatnich 4-ech lat, należy stwierdzić, że była to działalność bogata, różnorodna nacechowana dbałością o dobro Spółdzielni i jej członków.

Najbardziej charakterystyczne dla tego okresu zrealizowane przedsięwzięcia w naszej Spółdzielni, to m.in.:

1. Umocnienie własności lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni poprzez przeniesienie na nich odrębnej własności mieszkań, garaży i lokali użytkowych mających dotychczas status lokali własnościowych. Odrębną własność posiada obecnie 55% mieszkań.
2. Zdecydowana poprawa stanu technicznego i estetycznego budynków mieszkalnych Spółdzielni, a także osiedlowej infrastruktury: dróg, ciągów pieszych, terenów zielonych, placów zabaw i.t.p.
3. Wdrożenie i ugruntowanie systemu rozliczania kosztów i wpływów w ramach nieruchomości.
4. Doprowadzenie do końcowego etapu wymiany stolarki, a tym samym rozwiązanie najbardziej neuralgicznego problemu w ostatnich latach w Spółdzielni.

Realizacja tych przedsięwzięć, które są zgodne z kierunkami uchwalonymi przez Zebranie Przedstawicieli Członków w 2006 roku odbywała się przy stałym zainteresowaniu i zaangażowaniu poszczególnych Członków i całej Rady Nadzorczej. Ustępująca Rada ma poczucie, że czas 4-ech ostatnich lat został właściwie wykorzystany, a wprowadzone w Spółdzielni zmiany i dokonania są korzystne dla jej członków.

Podsumowując działalność Rady Nadzorczej należy podkreślić, że jej członkowie sumiennie, rzetelnie i z dużym osobistym zaangażowaniem wypełniali powierzone im zadania. Każdą rozpatrywaną sprawę gruntownie analizowano, by w efekcie podejmowane decyzje uwzględniały interes zarówno Spółdzielni, jak i jej członków. Średnia frekwencja na zebraniach plenarnych Rady Nadzorczej w całej kadencji wynosiła 89,89%, co świadczy o wysokim stopniu odpowiedzialności za okazane zaufanie do reprezentowania interesów współmieszkańców.

Mówiąc o dokonaniach Rady Nadzorczej nie sposób

pominąć zaangażowania i troski o sprawy osiedli i ich mieszkańców członków Rad Osiedli. Podobnie jak w poprzednich kadencjach, wielu członków Rady Nadzorczej było jednocześnie członkami Rad Osiedli. Przewodniczący Rad Osiedli nie będący członkami Rady Nadzorczej, byli na posiedzenia Rady zapraszani. Taki układ z jednej strony pozwalał na bardziej wnikliwe, wszechstronne rozeznanie problemów społeczności danego osiedla i zapewniał skuteczność reprezentowania jej interesów na forum Rady, a z drugiej strony gwarantował bieżącą informację o przebiegu posiedzeń plenarnych przekazywaną na zebraniach Rad Osiedli. Ten wypracowany i z powodzeniem funkcjonujący w naszej Spółdzielni system, to niezaprzeczalne osiągnięcie w dziedzinie umacniania spółdzielczej samorządności. Wszystkim działaczom Rad Osiedli, Rada Nadzorcza składa serdeczne podziękowania za czteroletnią twórczą i owocną współpracę.

Na podkreślenie zasługuje zaangażowanie i dobra praca członków Zarządu Spółdzielni: Prezesa Pana Ryszarda Petkowicza i Wiceprezesów Pani Marianny Markiewicz i Pana Witolda Pawłowskiego. Pozytywne efekty działalności Spółdzielni, w tym zwłaszcza utrzymywanie jej w dobrej kondycji finansowej potwierdzają wysokie kwalifikacje i umiejętności członków Zarządu w gospodarowaniu naszym wspólnym majątkiem. Za szczególną dbałość o stan zasobów, za rokroczną efektywną realizację planów gospodarczych, za konsekwencję i poczucie odpowiedzialności za podejmowane decyzje należą się członkom Zarządu Spółdzielni wyrazy podziękowania.

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej kadencji 2006 - 2010:

1. Chodorowska Bożena
2. Cisek Mieczysław
3. Czubak Marian
4. Dąbkowska Irena
5. Domaszewicz Ryszard
6. Dużyński Edward
7. Gąsiorowski Ryszard
8. Hoffman Antoni
9. Jaworski Józef
10. Kolanecki Tomasz
11. Kujawski Janusz – do września 2009 r.
12. Lejkowski Wiesław
13. Lewandowska Maria
14. Madoń Wiesława
15. Matraszek Jerzy – od stycznia 2010
16. Mazur Piotr
17. Mazuś Andrzej
18. Murlak Jan
19. Pukałuk Marek
20. Rój Halina
21. Rymarczyk Krystyna
22. Wiśniewski Stanisław

Prezydium Rady Nadzorczej:

Piotr Mazur – Przewodniczący

Józef Jaworski – Wiceprzewodniczący

Wiesława Madoń – Sekretarz

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 8.04.2010 r.

SPRAWOZDANIE

Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie z działalności w 2009 r.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.

Na koniec 2009 r. Spółdzielnię stanowiło:
7397 członków, w tym: członków i współczłonków
mieszkających 7077, członków i współczłonków posiadających
lokale użytkowe 56 i członków oczekujących 269.

Liczba osób nie będących członkami Spółdzielni,
a posiadających prawo do lokalu wynosiła 794, w tym: 776
posiadało prawo do lokalu mieszkalnego, 14 do garażu i 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 2009 roku odbyło się 57 posiedzeń Zarządu, w tym 27
w sprawach członkowskich.

Średnie zatrudnienie wyniosło 136,90 etatu.

II. Działalność członkowsko – mieszkaniowa -

polegała na obsłudze członków Spółdzielni i osób nie będących
członkami w zakresie spraw związanych z tytułami prawnymi do
zajmowanych lokali, zbywaniem i nabywaniem lokali,
dziedziczeniem, spadkobranie, darowiznami, zamianami itp.

W minionym roku kontynuowano proces uwłaszczania
mieszkań i lokali użytkowych na warunkach znowelizowanej
w dniu 14.06.2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
która -mimo uznania przez Trybunał Konstytucyjny jej
niekonstytucyjności – obowiązywała do końca 2009 r. Łącznie
w 2009 r. zrealizowano 578 wniosków dot. uwłaszczenia, w tym:
ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 472, (449
lokale mieszkalne, 19 garaże, 4 lokale użytkowe) ze
spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu 106 wniosków.

Poniższa tabela pokazuje liczbę mieszkań i ich rodzaje w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.XII. 2009 r.

Tabela Nr 1

Osiedle	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Umowy najmu	Razem
Kalinowszczyzna	1055	978	57	18	2108
Bronowice- Maki	1080	809	138	3	2030
im. Kruczkowskiego	944	713	31	8	1696
Pogodna	771	255	40	14	1080
Łąkowa	56	171	-	-	227
Rowerowa 13	-	2	-	23	25
Razem w Spółdzielni	3906	2928	266	66	7166

Prawo odrębnej własności posiadały na koniec 2009 roku
192 lokale użytkowe, w tym 184 garaże.

W 2009 roku właściciele zmienili 303 mieszkania, z czego
140 z tytułu zgonu, 73 z tytułu sprzedaży mieszkania, 72 z racji
darowizn, przepisania lokatorskiego prawa do lokalu – 9,
podziału majątku po rozwodzie – 4, zamiany cywilno – prawnej –
4, z tytułu działu spadku – 1.

Z rejestru członków skreślono 311 osób, w tym: 140 z tytułu
zgonu, sprzedaży mieszkania – 73, darowizny – 72, tzw.
przepisania lokatorskiego prawa do lokalu – 9, podziału majątku
po rozwodzie – 4, zamiany cywilno – prawnej – 4, działu spadku
– 1, rezygnacji z członkostwa – 8.

Przyjęto w poczet członków 53 osoby – w następstwie takich
zdarzeń, jak: kupno własnościowego prawa do lokalu i prawa
odrębnej własności – 8, z tytułu darowizny – 11, uznanie
roszczenia w trybie art.14 i 15 ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych – 21, przetargu na ustanowienie
i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali – 7, wzajemna
zamiana mieszkań – 1, współczłonkostwo – 1, dziedziczenie -4.

Z uwagi na niespłacone znaczne zobowiązania finansowe
wobec Spółdzielni i brak tytułu prawnego do zajmowanych lokali
zasądzone zostały 3 eksmisje, z tego w 2 przypadkach Sąd
przyznał uprawnienia do lokalu socjalnego. Wyroki

z przyznanymi uprawnieniami do lokalu socjalnego przekazane
zostały Urzędowi Miasta Lublin. Na dzień 31 grudnia 2009 r.
liczba przekazanych wyroków wynosiła 23. Niektóre z nich
oczekują na realizację wiele lat i mimo wielokrotnych wystąpień
o wskazanie lokali socjalnych zrealizowano tylko 2 wyroki
z osiedla Kalinowszczyzna, pozostałe w dalszym ciągu
oczekują na realizację.

Odzyskane 3 lokale mieszkalne po wykonanych eksmisjach
do lokalu socjalnego (1 z roku 2008, 2 z roku 2009) oraz 3 lokale
odzyskane po śmierci członków Spółdzielni rozdysponowane
zostały w drodze przetargu.

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

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

W 2009 roku Spółdzielnia zarządzała 129 budynkami, w tym 112
mieszkalnymi, 7166 mieszkaniami, 127 lokalami użytkowymi
i 472 garażami.

Wiek budynków mieszkalnych obrazuje poniższa tabela:

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	13	15	3
2	Bronowice III-Maki	32	1	3	1	2	15	3	3	4
3	Kruczkowskiego	23					6	16		1
4	Pogodna	19		1	15	3				
5	Łąkowa	2		2						
6	ul. Rowerowa	1					1			
7	ul. Kruczkowskiego 22	1			1					
Razem:		112	1	6	17	5	25	32	18	8
Struktura procentowa		100%	1,8%	4,4%	15%	4%	22%	29%	16,10%	7,10%

Z tabeli wynika, że najwięcej budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku 30-40 lat. Jest to wiek, w którym zachodzi konieczność ponoszenia największych nakładów finansowych na utrzymanie ich w odpowiedniej sprawności technicznej.

Podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb jest więc utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym, poprawa warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę zasobów i otoczenia. Tym zadaniom podporządkowana była działalność eksploatacyjna Spółdzielni. Roboty remontowe i konserwacyjne wykonywane były siłami zatrudnionych w administracjach osiedli konserwatorów, zaś roboty specjalistyczne, wymagające odpowiedniego usprzętowania zlecane były wykonawcom zewnętrznym w drodze otwartych, publicznych przetargów.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w Spółdzielni w 2009 roku przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 3

Zestawienie najważniejszych robót wykonanych w Spółdzielni w 2009 r								
Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	SPÓLZIELNIA	Osiedle				
				KALINOW-SZCZYZNA	BRONOWICE-MAKI	KRUCZKOWSKIEGO	POGODNA	
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	szt. mieszkań	473	113	200	88	72	
		szt. okien Kwota ogółem	1987	455	759	395	378	
		szt.	1474265	394419	509679	324164	246003	
2	Liczba zarejestrowanych podań na koniec 2009 r.	szt.	6161	1704	1812	1665	980	
	Liczba zarejestrowanych wymian na koniec 2009 r.	szt.	5240	1372	1786	1220	862	
3	Wypłata ekwiwalentu za wymianę stolarki	mieszk.	311	79	133	75	24	
		szt.	1234	307	466	344	117	
4	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	budynki	10	4	6			
		szt.	164	106	58			
5	Wymiana stolarki okiennej w pralniach i suszarniach	budynki	3	3				
		szt.	11	11				
6	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach	budynki	4		4			
		szt.	38		38			
7	Doszczelniczenie instalacji gazowej w mieszkaniach	mieszkań	219	171	47			1
8	Remont balkonów	budynki	16	2	4	9	1	
		szt.	198	30	99	23	46	
9	Malowanie klatek schodowych	budynki	8	2	2	3	1	
		szt.	47	3	14	26	4	
10	Malowanie elewacji	budynki	9	5	4			
		m ²	3872,18	678,18	3194			
11	Remont dachów	budynki	2	1		1		
		m ²	438,88	146,88		292		
12	Docieplenie ścian budynku	budynki	13		3		10	
		m ²	10708		3276		7432	
13	Docieplenie stropów ostatniej kondygnacji	budynki	25	5	17	2	1	
		m ²	14624	2342	9559,5	2430	292,5	
14	Docieplenie podłóg mieszkań na parterze	budynki	4			3	1	
		m ²	2266			2006	260	
15	Wymiana wodomierzy mieszkaniowych	budynki	90	32	28	22	8	
		szt.	1423	488	356	123	456	
16	Remont ciągów pieszojezdnych w technologii kostki betonowej	m ²	1131,79	98,79	985		48	
17	Remont ciągów pieszojezdnych asfaltobetonem lub asfaltem	m ²	186,65	43,96		142,69		
18	Remont tarasów	szt.	2	1	1			

Zestawienie najważniejszych robót wykonanych w Spółdzielni w 2009 r. c.d.								
Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	SPÓŁDZIELNIA	Osiedle				
				KALINOW-SZCZYZNA	BRONOWICE - MAKI	KRUCZKOWSKIEGO	POGODNA	ŁAKOWA
19	Przebudowa altan śmietnikowych	szt.	1	1				
20	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	budynki	29	10	10	9		
		piony	173	36	60	77		
21	Budowa zatok parkingowych dla samochodów osobowych	szt. samochodów	43		20	23		
22	Remont zadaszeń balkonów	szt.	19		15	4		
23	Przebudowa wejścia do budynku	szt.	4		4			
24	Malowanie altan śmietnikowych	szt.	31	21	2	6	2	
25	Wymiana rynien	mb	583,6	22	57,6	50	250	204
		bud	9	1	1	1	6	
26	Wymiana rur spustowych	mb	287,5	7,5			280	
		bud	5	1			4	
27	Place zabaw nowe	szt.	4	3	1			
28	Ogrodzono istniejące place	szt.	4		1	3		
		mb	168,4		54,4	114		
29	Doposażono istniejące place	szt. urządzeń	27	3	15	9		
30	Wymiana poziomów cw, ccw, zw	budynki		1				
31	Wykonanie hydroforni	szt.		2				
32	Remont kominów wentylacyjnych	szt.		67				
33	Remont wejść do budynków	szt.		2				
34	Wymiana okien w lokalach użytkowych	szt.		15				

Zestawienie dochodów i wydatków funduszu remontowego przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 3

Lp	Specyfikacja	OGÓŁEM	Kalino-wszczyzna	Kruczko-wskiego	Bronowice -Maki	Pogodna	Łakowa	Rowerowa
1	Razem środki funduszu remontowego osiedli	2 813 120	660 670	513 235	1 055 672	438 367	157 281	- 12 104
2	Razem środki funduszu remontowego nieruchomości	4 153 196	644 811	697 772	1 202 327	1 608 286	0	0
3	Ogółem środki osiedla i nieruchomości	6 966 316	1 305 481	1 211 007	2 257 998	2 046 653	157 281	-12 104
4	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości	6 021 622	1 185 986	1 051 920	1 993 106	1 653 626	135 979	1 005
5	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	2 284 689	498 825	455 591	861 321	331 968	135 979	1 005
6	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	3 736 933	687 160	596 329	1 131 785	1 321 659	0	0
7	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2009 r. (poz. 3 - poz. 4)	944 694	119 495	159 087	264 892	393 027	21 302	- 13 110

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

W powyższych tabelach uwidocznione zostały wszystkie ważniejsze roboty remontowe w poszczególnych osiedlach w układzie ilościowym oraz dochody i wydatkowane środki z funduszu remontowego. Nowe zadanie, jakie pojawiło się w zestawieniu robót w 2009 roku to termomodernizacja budynków w os. Pogodna. Decyzja o tych przedsięwzięciach i formie ich finansowania zapadła w kwietniu minionego roku w wyniku referendum przeprowadzonego wśród wszystkich mieszkańców niedocieplonych budynków w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą zasady. Referendum miało dać odpowiedź na pytanie, czy mieszkańcy wyrażają zgodę na zaciągnięcie kredytu z premią modernizacyjną i przeprowadzenie za pozyskane w ten sposób środki termomodernizacji budynków, tj. docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachów, podłóg od strony piwnic i remont balkonów. Za zaciągnięciem kredytu opowiedziała się większość mieszkańców tylko jednego budynku (Jesienna 4). Termomodernizacja tego budynku została już wykonana. Pozostałe budynki docieplane są ze środków funduszu remontowego sukcesywnie, w miarę posiadania tych środków.

Jednym z najbardziej newralgicznych problemów w Spółdzielni w ostatnich latach był problem wymiany stolarki w mieszkaniach. Ile stolarki wymieniono w 2009 r. – podano

w tabeli. Stan zaawansowania wymiany w skali Spółdzielni wynosi 77,47%. W poszczególnych osiedlach przedstawia się to następująco:

os. Kalinowszczyzna - 65,73%
os. Bronowice – Maki - 91,90%
os. im. L. Kruczkowskiego - 68,04%
os. Pogodna - 90,09%

Ogółem wymieniono w zasobach Spółdzielni do roku 2009 18 662 sztuki okien w 4 359 mieszkaniach za łączną kwotę 12 316 000 zł. Wg stanu na koniec roku w Spółdzielni zarejestrowanych jest jeszcze 560 niezrealizowanych podań mieszkańców.

IV. Działalność finansowa w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2009 roku ogółem 29 509 490 zł, w tym eksploatacja bieżąca 20 141 851 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 9 367 639 zł.

Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2009 wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 4% w porównaniu do roku poprzedniego. Rozliczenie ciepła dokonane zostało za okres 1.07.2008 – 30.06.2009 r. wg wskazań podzielników (z wyjątkiem budynku Rowerowa 13).

Koszty podgrzania wody ukształtowały się na podobnym poziomie, jak w roku 2008 tj. w przedziale od 14 zł/m³ do 18 zł/m³. Koszt ogrzania 1 m² mieszkania wyniósł średnio w Spółdzielni 1,72 zł (w 2008 – 1,64 zł).

Koszty dostawy wody w 2009 r. wyniosły 4 407 946 zł (w 2008 r. 4 009 739 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,28 m³ (w 2008 r. – 3,26 m³).

Koszty wywozu nieczystości wyniosły 1 218 451 zł i były o 4,19% wyższe w porównaniu do roku 2008. Norma „zużycia” wyrażona w m³/osobę/rok wyniosła 2,06 m³ i była wyższa o 0,06 m³ w porównaniu do 2008 r.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych były wyższe od przychodów z opłat czynszowych o 622 462 zł. Kwota ta zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty eksploatacji nieruchomości w 2010 roku.

Oprócz przychodów czynszowych Spółdzielnia uzyskała

przychody z innych działalności, a nadwyżka bilansowa netto wyniosła 2 028 876,08 zł, w tym:

- opodatkowana (najem lokali użytkowych, dzierżawy terenu, reklamy, odsetki od lokat) – 1 103 575,65 zł
- nieopodatkowana (odsetki zwłoki, zwrócone koszty sądowe, odszkodowania) 138 855,28 zł
- nadwyżka na co – 786 445,15 zł

Nadwyżka bilansowa- zdaniem Zarządu – winna być przeznaczona na:

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

Szczegółowe rozliczenie nastąpi na Zebraniu Przedstawicieli Członków.

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

Strukturę kosztów eksploatacji w 2009r. w skali Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5

Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2009	Udział %
Koszty administr., zarządzania i eksploatacji	5 600 194	18,98%
Koszty utrzymania majątku Spółdzielni	412 415	1,40%
Odpis na f. remontowy	4 610 868	15,63%
Podatek od nieruchom. i wieczyste użytk. terenu	547 724	1,86%
Energia elektryczna	611 179	2,07%
Eksploatacja dźwigów	161 591	0,55%
Konserwacje	2 303 591	7,81%
Woda i kanalizacja	4 407 946	14,94%
Wywóz nieczystości	1 218 451	4,13%
Gaz	267 892	0,91%
Koszty co	7 316 891	24,80%
Koszty CCW	2 050 748	6,92%
Razem	29 509 490	100,00%

V. Windykacja zadłużeń.

Zadłużenia czynszowe na 31.XII.2009 r. wyniosły ogółem 2 969 558 zł w tym:

lokale mieszkalne	-	2 318 901 zł
lokale użytkowe	-	639 721 zł
garaże	-	10 936 zł

W porównaniu do stanu na 31.XII.2008 r. zadłużenia zmalały o 32 294 zł.

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

Osiedle Kalinowszczyzna	-	1 017 381 zł
Osiedle Bronowice - Maki	-	868 469 zł
Osiedle Kruczkowskiego	-	523 308 zł
Osiedle Pogodna	-	369 554 zł
Osiedle Łąkowa	-	104 561 zł
Budynek Rowerowa 13	-	52 472 zł
Lokale przy ul. Kruczkowskiego 22	-	33 813 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w osiedlu Kalinowszczyzna i wynosił 11,39%, natomiast najniższy w osiedlu Pogodna – 6,13%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 323,69 zł ,najwyższe wystąpiło w budynku przy ul. Rowerowej 13 i wyniosło 445,88 zł, a najniższe w os. im. Kruczkowskiego i wyniosło 210,51 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 9,72% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech m-cy 16,64% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 73,64% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 12,2% dłużników, a ich liczba na dzień 31.XII.2009 r. wyniosła 441 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 3 872 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wyniosły na koniec roku 639 721 zł, co daje wskaźnik 13,74% (w roku 2008 – 17,43%). W kwocie tej 74,74% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 452 832 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 302 091 zł. Jest to 47% całości zadłużeń oraz 66,7% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2009 r. wyniosły 10 936 zł – wskaźnik 3,65%.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2009 polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych
- wysyłaniu monitów i wezwań do zapłaty
- wysyłaniu zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu
- wzywaniu na rozmowy z udziałem przedstawicieli Rad Osiedli
- 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)

W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:

- wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu i Rad Osiedli 237 osób zalegających w opłatach czynszu na kwotę 604 175 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:
 - 91 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 164 224 zł,
 - 81 osób spłaciło częściowo zadłużenie na kwotę 99 724 zł,
 - 65 osób nie dokonało żadnej wpłaty.
- Ogółem wpłacono 263 948 zł, tj. 43,7% zadłużenia osób wzywanych. Ponadto z 46 osobami spisano odpowiednie protokoły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.
- przed skierowaniem do Sądu 2 osoby uregulowały zadłużenie dobrowolnie na kwotę 7 902 zł

- do Sądu skierowano 46 spraw na kwotę 256 531 zł. Przed skierowaniem do komornika zadłużenie zasądzone spłaciło dobrowolnie:
 - w całości 16 osób na kwotę 100 109 zł
 - częściowo 6 osób na kwotę 12 573 zł.
 - do egzekucji przez komornika przekazano 18 spraw na kwotę 115 830 zł.
 - wykonano 2 eksmisje dłużników z lokali mieszkalnych
- Spłata za pośrednictwem komornika w 2009 roku wyniosła 60 142 zł,
- Przed skierowaniem do Sądu o eksmisję 1 osoba uregulowała zadłużenie w kwocie 5 907 zł

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	153	63	-	27	19	15	12	3
Bronowice – Maki	132	90	15	24	14	9	4	2
Kruczkowskiego	99	137	20	11	6	-	-	1
Pogodna	33	76	12	11	7	8	6	-
Łąkowa	22	9	7	4	-	-	-	-
budynek Rowerowa 13	2	4	-	1	-	1	1	-
Razem	441	379	54	78	46	33	23	6

* wezwano na rozmowy 237 osób – zgłosiły się 54 osoby.

Lokale użytkowe

Tabela Nr 7

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
Kalinowszczyzna	6	9	3	2
Bronowice – Maki	12	7	6	7
Kruczkowskiego	11	10	5	2
Pogodna	6	4	2	-
Budynek przy ulicy Kruczkowskiego 22, W biurze Zarządu i Rowerowa 13	4	2	2	-
Razem	39	32	18	11

W krajowym Rejestrze Długów na dzień 31.XII.2009 r. figurowała 1 osoba z zadłużeniem 2.793 zł z os. im. Kruczkowskiego, a 4 osoby, które spłaciły zadłużenie w całości wykreślono z KR D.

W 2009 roku 340 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 580 568 zł. Z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 52 035 zł.

VI. Majątek Spółdzielni i źródła jego pokrycia.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2009 r. zamknął się sumą 99 856 871,08 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2009 r. wyniosła 87 614 959,66 zł
- majątek obrotowy o wartości 12 241 911,42 zł

Zmniejszenia wartości majątku w stosunku do roku ubiegłego związane jest głównie z wyodrębnieniem własności lokali w 2009 r.

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

Fundusze własne Spółdzielni to:

fundusz udziałowy	-	285 003,03 zł
fundusz zasobowy	-	18 295 303,63 zł
fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	-	21 675 157,46 zł
fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	39 976 272,55 zł
inne fundusze	-	482 093,63 zł

Należy podkreślić, że podobnie jak w latach poprzednich Spółdzielnia w 2009 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 2009 r.

VII. Główne zamierzenia w zakresie gospodarki remontowej na rok 2010.

1. Wymiana wodomierzy - 3506 szt.
2. Wymiana stolarki okiennej w 404 mieszkaniach - 1946 szt. okien
3. Wymiana okien na klatkach schodowych - 203 szt.
4. Wymiana okien w piwnicach - 560 szt.
5. Malowanie klatek schodowych:
 - budynki wysokie - 5 klatek
 - budynki niskie - 29 klatek
6. Remont ciągów pieszojezdnych
 - przy użyciu kostki - 2337 m²
 - przy użyciu asfaltu - 820 m²
7. Docieplenie stropu ostatniej kondygnacji - 7690 m²
8. Docieplenie stropów podłóg od strony parterów - 5370 m²
9. Remont balkonów - 148 szt.
10. Remont kominów - 18 szt.
11. Remont wejść do budynków - 17 szt.
12. Wymiana drzwi wejściowych - 9 szt.
13. Remont dachów - 480 m²
14. Montaż zaworów podpiwnicznych - 48 szt.
15. Remont parterów budynków z ułożeniem glazury - 9 szt.

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 przedstawiały na zebraniach Kierownicy Administracji Osiedli.

Treść	Stan na	
	31 grudnia 2008	31 grudnia 2009
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	29 114 381,29	32 240 575,69
- od jednostek powiązanych		
I Przychody netto ze sprzedaży produktów	28 656 051,40	30 918 171,03
II Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	23 405,03	658 672,98
III Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	434 924,86	663 731,68
IV Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	28 234 242,36	30 319 994,45
I Amortyzacja	292 753,70	372 976,73
II Zużycie materiałów i energii	10 165 087,58	10 914 234,70
III Usługi obce	5 517 802,60	7 343 266,04
IV Podatki i opłaty, w tym:	693 248,30	878 339,11
- podatek akcyzowy		
V Wynagrodzenia	4 350 176,77	4 706 835,99
VI Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	845 954,95	900 198,04
VII Pozostałe koszty rodzajowe	6 369 218,46	5 204 143,84
VIII Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	880 138,93	1 920 581,24
D. Pozostałe przychody operacyjne	793 082,24	448 838,32
I Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	3 079,20	9 663,88
II Dotacje		
III Inne przychody operacyjne	790 003,04	439 174,44
E. Pozostałe koszty operacyjne	296 836,63	383 227,99
I Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	219 364,61	150 399,90
III Inne koszty operacyjne	77 472,02	232 828,09
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 376 384,54	1 986 191,57
G. Przychody finansowe	429 204,62	450 936,29
I Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		116,00
- od jednostek powiązanych		
II Odsetki, w tym:	429 204,62	450 820,29
- od jednostek powiązanych		
III Zysk ze zbycia inwestycji		
IV Aktualizacja wartości inwestycji		
V Inne		
H. Koszty finansowe	2 141,75	2 443,78
I Odsetki, w tym:	2 141,75	2 443,78
- dla jednostek powiązanych		
II Strata ze zbycia inwestycji		
III Aktualizacja wartości inwestycji		
IV Inne		
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	1 803 447,41	2 434 684,08
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I+J)	1 803 447,41	2 434 684,08
L. Podatek dochodowy	266 179,00	405 808,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N. Zysk (strata) netto (K - L - M)	1 537 268,41	2 028 876,08

Miejscowość: Lublin, dnia: 04-03-2010, Zatwierdził: 
Sporządził: Urszula Rudnicka

MAREK BŁASZCZAK
Biegły Rewident
numer ewidencyjny 5543
Drukowane programem: 

Z-ca P.S.M. d/s Ekonomiczno-Księgowo: Główny Księgowy - ca. 
PREZESA
PREZES Zarządu

mgr inż. Witold Kaulowski, Przewodniczący Zarządu PSM KOLEJARZ

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 2009 Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, na które składają się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2009 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 99.856.871,08 zł,
- 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. zamykający się zyskiem netto w kwocie 2.028.876,08 zł,
- 4) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. wykazujący wzrost stanu środków o kwotę 832.857,20 zł,
- 5) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 18.848.301,06 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 (tekst jednolity Dz. U. Nr 152/2009 poz. 1223),
- 2) Ustawy z 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. nr 77 poz. 649)
- 3) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4/2001 poz. 27 z późniejszymi zmianami),

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 zadaniem, 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 31.12.2009 r. jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 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-KSIEGOWYCH
MAREK BŁASZCZAK
Podmiot uprawniony nr 160
Zemborzyce Tereszyńskie 72 A
20-515 Lublin

Lublin 31.03.2010 r. 20-515 Lublin, Zemborzyce Tereszyńskie 72A
tel.: 605 729 011, e-mail: buaifk@fpz.pl
NIP: 712-008-34-69 REGON: 430397504

AKTYWA	Stan na koniec okresu		PASYWA	Stan na koniec okresu	
	poprzedniego	bieżącego (sprawozdawczego)		poprzedniego	bieżącego (sprawozdawczego)
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	108 003 685,83	87 614 959,66	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	101 609 018,56	82 760 717,50
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	344 775,69	275 924,49	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	100 041 214,99	80 713 830,30
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	344 775,69	275 924,49	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	30 535,16	18 011,12
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	101 140 243,56	81 339 064,51	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1. Środki trwałe (a-e)	101 139 449,87	81 335 424,82	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	15 822 027,93	14 386 247,44	VIII. Zysk (strata) netto	1 537 268,41	2 028 876,08
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	84 417 657,54	66 230 938,94	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	799 290,68	101 257,55			
d) środki transportu	90 927,09	61 208,01			
e) inne środki trwałe	9 546,63	555 772,88			
2. Środki trwałe w budowie	793,69	3 639,69			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	6 476 613,37	5 939 010,99			
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek	6 476 613,37	5 939 010,99			
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	1 234,43	1 328,43			
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	1 234,43	1 328,43			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	1 234,43	1 328,43			
- udziały lub akcje	1 234,43	1 328,43			
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
4. Inne inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	40 818,78	59 631,24			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	40 818,78	59 631,24			
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	11 756 744,86	12 241 911,42	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	18 151 412,13	17 096 153,58
I. Zapasy (1 do 5)	132 594,48	120 980,93	I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)		
1. Materiały	132 594,48	120 980,93	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		
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	3 529 384,70	3 070 585,17	- długoterminowe		
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)			- krótkoterminowe		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty			II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	11 544 865,70	10 883 725,26
- do 12 miesięcy			1. Wobec jednostek powiązanych		
- powyżej 12 miesięcy			2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	11 544 865,70	10 883 725,26
b) inne			a) kredyty i pożyczki	11 544 865,70	10 883 725,26
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	3 529 384,70	3 070 585,17	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	3 059 573,21	2 487 576,31	c) inne zobowiązania finansowe		
- do 12 miesięcy	3 059 573,21	2 487 576,31	d) inne		
- powyżej 12 miesięcy			III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	6 606 546,43	6 212 428,32
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	18 124,56	46 130,57	1. Wobec jednostek powiązanych (a-b)		
c) inne	451 686,93	536 878,29	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
d) dochodzone na drodze sądowej			- do 12 miesięcy		
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	7 538 524,52	8 371 381,72	- powyżej 12 miesięcy		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	7 538 524,52	8 371 381,72	b) inne		
a) w jednostkach powiązanych			2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	5 312 242,38	5 163 694,74
- udziały lub akcje			a) kredyty i pożyczki	472 128,05	480 752,05
- 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:	3 489 452,07	3 433 498,01
b) w pozostałych jednostkach			- do 12 miesięcy	2 752 598,01	2 696 643,95
- udziały lub akcje			- powyżej 12 miesięcy	736 854,06	736 854,06
- 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	487 367,01	281 090,89
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 538 524,52	8 371 381,72	h) z tytułu wynagrodzeń	4 493,08	6 406,76
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 378 724,52	8 215 574,74	i) inne	858 802,17	961 947,03
- inne środki pieniężne	49 600,00	49 600,00	3. Fundusze specjalne (1 do 2)	1 294 304,05	1 048 733,58
- inne aktywa pieniężne	110 200,00	106 206,98	IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			1. Ujemna wartość firmy		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	556 241,16	678 963,60	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
			- długoterminowe		
			- krótkoterminowe		
AKTYWA RAZEM	119 760 430,69	99 856 871,08	PASYWA RAZEM	119 760 430,69	99 856 871,08

Miejscowość Lublin

dnia 04-03-2010

Zatwierdził:

Sporządził:

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

Wydano 31.03.2010 r.

MAREK BŁASZCZAK

Biegły Rewident

numer ewidencyjny 5543

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

Marianne Markiewicz

Z-ca PREZESA

mgr inż. Witold Kalmuski

PREZES ZARZĄDU

inż. Ryszard Pethowicz