



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

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

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

SZANOWNI PAŃSTWO !

Przekazujemy Państwu kolejny, piąty już numer informatora Spółdzielni. Dotychczasowe informatory wydawane były przed wiosennymi zebraniem grup członkowskich, które poprzedzały odbywane najczęściej w miesiącu czerwcu Zebranie Przedstawicieli Członków.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 roku i uchwalonym na jej podstawie Statutem Spółdzielni, który obowiązuje od października 2010 roku, najwyższym organem Spółdzielni jest obecnie Walne Zgromadzenie Członków. W związku z tym, że liczba członków Spółdzielni przekroczyła 500, Statut przewiduje możliwość odbywania Walnego Zgromadzenia w częściach. Podziału na 5 części dokonała Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 4 z dnia 14.04.2011 r. Tak więc w bieżącym roku po raz pierwszy w naszej Spółdzielni odbędzie się Walne Zgromadzenie. Jego poszczególne części obradować będą w dniach 14,15,16,20,21 czerwca b.r. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są wyłącznie członkowie Spółdzielni, którzy w sposób określony w Statucie, tj. poprzez zawiadomienia włożone komisyjnie do skrzynek pocztowych, zostaną poinformowani o dacie, miejscu i porządku obrad tej części Walnego Zgromadzenia, do udziału w której są uprawnieni.

W niniejszym informatorze zamieszczamy obszerny fragment obowiązującego regulaminu, w oparciu o który obradować będzie Walne Zgromadzenie. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni udostępniemy do wglądu członków Spółdzielni sprawozdania, które będą przedmiotem obrad Walnego, a także projekty uchwał.

Materiały te będą wyłożone na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego w biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w godzinach urzędowania. Będą one także w znacznej części dostępne na stronie internetowej Spółdzielni : www.kolejarz.lublin.pl.

Oprócz regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, w informatorze zamieszczamy Sprawozdanie Rady Nadzorczej, skróconą wersję sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni w 2010 roku, bilans Spółdzielni za 2010 rok, rachunek zysków i strat oraz opinię Biegłego Rewidenta.

Szanowni Państwo !

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

To gremium będące najwyższą władzą w Spółdzielni dokona podsumowania i oceny działalności Spółdzielni w 2010 roku. Wyrazem tej oceny będą podjęte uchwały.

Miniony rok działalności Spółdzielni zapisał się jako kolejny etap realizacji zadań remontowo – konserwacyjnych mających na celu utrzymanie w należytej sprawności technicznej

budynków i zapewnienie bezpieczeństwa zamieszkiwania w nich naszych członków i mieszkańców.

Weszliśmy w końcowy etap wymiany stolarki. Dwa osiedla zakończyły w zasadzie ten proces, inne zakończą w najbliższych latach. Dbaliśmy, na ile nam pozwalały środki o estetykę budynków, klatek schodowych, zieleńców i krzewów. Poprawiliśmy stan techniczny i estetyczny dróg, uliczek osiedlowych i placów zabaw.

Roczne plany remontów i konserwacji ustalone w oparciu o wyniki przeglądów zasobów w konfrontacji z możliwościami finansowymi poszczególnych nieruchomości zostały wykonane. Ich realizacja została pozytywnie oceniona przez Rady Osiedli i Radę Nadzorczą.

Po przeszło dwóch latach oczekiwania na wyznaczenie przez Urząd Marszałkowski terminu konkursu aplikacyjnego, złożyliśmy w wymaganym terminie i przygotowane w sposób profesjonalny 4 projekty zawierające wnioski o dotacje unijne. Obszerniej na ten temat piszemy w informacji Zarządu, w dalszej części informatora. Mając nadzieję na otrzymanie dotacji musieliśmy mieć na względzie konieczność spełnienia warunku posiadania znaczących kwot (w skali Spółdzielni 7 mln 400 tys. zł) jako udział własny. Chcąc - w razie otrzymania dotacji - w jak najmniejszym stopniu korzystać z kredytu bankowego, zmuszeni byliśmy ograniczyć wydatki z własnego funduszu remontowego, co przekładało się na ograniczenie w rozsądny sposób zakresu robót remontowych.

Rozstrzygnięcie konkursu na dotacje przewidziane jest w pierwszej połowie bieżącego roku.

Uzyskane wyniki ekonomiczne za 2010 rok przedstawione w bilansie Spółdzielni i w sprawozdaniu Zarządu wskazują na dobrą sytuację finansową Spółdzielni. Potwierdził to w swojej ocenie badający bilans niezależny Biegły Rewident. Do podziału przez Walne Zgromadzenie jest wypracowana w 2010 r. nadwyżka bilansowa w kwocie netto 1 786 448,31 zł. Propozycje Zarządu co do sposobu podziału pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą przedstawione zostaną w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

Zarząd Spółdzielni wyraża podziękowanie wszystkim członkom organów samorządowych Spółdzielni za dobrą i konstruktywną współpracę, za pomoc w rozwiązywaniu wielu problemów Spółdzielni. Dziękujemy też członkom i mieszkańcom, którzy wykazują troskę o nasze wspólne mienie, reagują na przypadki dewastacji i wandalizmu, a także zgłaszają różnorodne propozycje i uwagi dotyczące naszej pracy, które przyczyniają się do podejmowania właściwych decyzji dla dobra naszej spółdzielczej społeczności.

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

HARMONOGRAM

zebrań Walnego Zgromadzenia w częściach – czerwiec 2011r.

Część obejmująca członków posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Bronowice – Maki.

14.06.2011 r. godz.16.30 Wyższa Szkoła Nauk Społecznych
ul. Olchowa 8

Część obejmująca członków posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu im. L. Kruczkowskiego

15.06.2011 r. godz.16.30 Sala Baru „Bartek”
ul. Kruczkowskiego 14

Część obejmująca członków posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Łąkowa i bud. Rowerowa 13 oraz Członków Oczekujących

16.06.2011 r. godz.16.30 Szkoła Podstawowa Nr 30
ul. Nałkowskich 110

Część obejmująca członków posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Pogodna

20.06.2011 r. godz.16.30 Gimnazjum Nr 14
ul. Pogodna 19

Część obejmująca członków posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Kalinowszczyzna

21.06.2011 r. godz.16.30 Gimnazjum Nr 2
ul. Lwowska 11

REGULAMIN

obrad Walnego Zgromadzenia Członków
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz” w Lublinie :
(fragmenty : § 1- § 10 oraz § 14 -§ 17)

§ 1

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni działa na podstawie art. 83 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. Nr. 4 z 2001 r. z późn. zmianami.) ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. Nr 5 i Nr 133 z 1995 r. z późn. zmianami), Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
3. Ponieważ liczba członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” przekroczyła 500, Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.

§ 2

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia powinien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienia do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W razie wskazania tego prawa, przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd.
4. Każdy członek ma wyłącznie jeden głos.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział

w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

6. Członek nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 3

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 m- cy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie: Rady Nadzorczej, przynajmniej 1/10 ogółu członków wyrażone na piśmie z imienną listą członków, ich adresami i podpisami.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z żądaniem co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Zebrania.

§ 4

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części:
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub delegatów na wojewódzkie zebranie wyborcze do Krajowej Rady Spółdzielczej, Rada Nadzorcza najpóźniej do 30 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłasza Zarządowi Spółdzielni kandydatów na delegatów.

5. Zawiadomienia dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez włożenie do skrzynek pocztowych przypisanych do poszczególnych lokali przez komisje powołane przez Zarząd Spółdzielni lub w uzasadnionych przypadkach listem poleconym.

§ 5

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków podpisanych pod projektem z podaniem następujących danych: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego, własnoręczny, czytelny podpis.
3. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
8. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Warunek, o którym mowa w ust. 8 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebraniu danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
10. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
11. Większość kwalifikowana wymagana jest :
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
12. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
13. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowie-

działa się wymagana większość ogólnej liczby oddanych głosów.

14. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
15. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
16. Wnioski dotyczące lokalnych problemów tylko jednego osiedla mogą być zgłaszane i przegłosowywane zwykłą większością głosów wyłącznie na właściwej części Walnego Zgromadzenia.

§ 6

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest spośród członków odrębne prezydium w składzie : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków osób prawnych uprawnione do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyboru Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu części Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
6. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może przełożyć ich rozpatrzenia do następnego posiedzenia, a także odroczyć swoich obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
7. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
8. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi to do :
 - zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczenie przewodniczącego w przewodniczeniu obradom, prowadzenie listy osób zgłaszających się do głosu, komunikowanie się z komisjami,
 - sekretarza należy nadzór nad prowadzeniem listy obecności i protokołowaniem obrad.
9. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje :
- 1) Komisja Mandatowo – Skrutacyjna, w składzie minimum 3 osoby

Do zadań komisji należy:

- a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną zdolnością lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,
- b) sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części

Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,

- c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego,
- 2) Komisję Wnioskową w składzie minimum 3 osoby. Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i skierowanie ich do realizacji przez poszczególne organy Spółdzielni.
- 3) Komisja Wyborcza w składzie minimum 3 osoby. Do zadań Komisji Wyborczej należy:
 - a) zapoznanie zebranych z listami kandydatów sporządzonymi przez Zarząd na podstawie zgłoszeń oraz z listami osób zgłaszanych, ale pominiętych na liście kandydatów z powodu niespełnienia przez te osoby wymogów określonych w Statucie Spółdzielni.
 - b) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich przewodniczącemu obrad
 - c) przygotowanie kart do głosowania
 - d) rozdanie członkom kart do głosowania
 - e) przeprowadzenie głosowania i przekazanie kart do Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej
10. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
11. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują członkowie Komisji.
12. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
13. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 7

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.
4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania, a następnie dyskutantom wg kolejności zgłoszeń. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska.
5. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
6. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
7. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.
8. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
9. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.

10. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy,
 - f) innych spraw formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań.
11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.

12. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 8

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałami przewodniczący informuje zebranych o poprawkach do projektu uchwał przez członków Spółdzielni. Poprawki poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.
3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 9

1. Głosowanie jest jawne.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się przy pomocy mandatów wydawanych członkom przy podpisaniu listy obecności.
3. Głosowanie jawne odbywa się oddzielnie w sprawie każdej uchwały przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia: „Kto jest za uchwałą”, a następnie: „Kto jest przeciwko uchwale”.
4. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Rad Osiedli i odwołania członków Zarządu wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
5. Komisja Mandatowo - Skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 10

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.

5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium złożone z prezydiów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie protokółów tych zebrań, potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera ze swego grona przewodniczącego.
7. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana w statucie większość ogólnej liczby oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu.
9. Protokół z obrad kolegium i podjęte uchwały podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
12. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, w tym o wynikach wyborów, Zarząd poinformuje wszystkich członków Spółdzielni w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 14

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 15

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 16

Sprawy nieuregulowane w niniejszym regulaminie rozstrzygają poszczególne części Walnego Zgromadzenia. W kwestiach porządkowych decyzje podejmuje prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 17

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 26.06.2010 r. (Uchwała Nr 12 Zebrania Przedstawicieli Członków).

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „KOLEJARZ”
z działalności w 2010 r.

W 2010 roku zakończyła działalność Rada Nadzorcza kadencji 2006 - 2010. W dniu 26 czerwca 2010 roku, Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą Nr 13 dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję, która w myśl przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzonych nowelą z dnia 31 lipca 2007 r. wynosi 3 lata i trwać będzie do roku 2013.

W dniu 8.07.2010 r. odbyło się pierwsze posiedzenie nowej Rady, na którym dokonano wyboru Przewodniczącego,

Zastępcy i Sekretarza Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji Problemowych.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady przedstawia się następująco :

PREZYDIUM RADY

- | | |
|-------------------|------------------------|
| 1. Mazur Piotr | Przew. Rady |
| 2. Jaworski Józef | Z - ca Przewodnicz. RN |
| 3. Madoń Wiesława | Sekretarz |

KOMISJA REWIZYJNA

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. Hoffman Antoni | Przewodniczący |
| 2. Czubak Marian | Z - ca Przewodniczącego |
| 3. Pastucha Jan | Członek |
| 4. Mazuś Andrzej | Członek |
| 5. Koziar Stanisław | Członek |

KOMISJA SAMORZĄDOWO-ORGANIZACYJNA

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. Dąbkowska Irena | Przewodniczący |
| 2. Chodorowska Bożena | Z - ca Przewodniczącego |
| 3. Krystyna Rymarczyk | Członek |
| 4. Górecki Stanisław | Członek |
| 5. Marzec Barbara | Członek |

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. Gašiorowski Ryszard | Przewodniczący |
| 2. Cisek Mieczysław | Z - ca Przewodniczącego |
| 3. Dyś Marianna | Członek |
| 4. Mróz Janina | Członek |
| 5. Wojtal Jerzy | Członek |

SPOŁECZNA KOMISJA MIESZKANIOWA

- | | |
|----------------------|------------------------|
| 1. Rój Halina | Przewodnicząca |
| 2. Skotnicka Bożenna | Z - ca Przewodniczącej |
| 3. Lewandowska Maria | Członek |

W składzie liczącej 21 osób Rady Nadzorczej znalazło się 13 osób, które pracowały w poprzedniej kadencji, 6 osób weszło do składu tego gremium po raz pierwszy, 2 osoby pracowały w różnych okresach w poprzednich kadencjach. Taka sytuacja pozwala na zachowanie ciągłości działalności i dobrą znajomość zagadnień, którymi zajmowała się Rada w ostatnich latach, z drugiej zaś strony na włączanie do jej prac osób nowych, wykazujących się inicjatywą i chęcią społecznego działania na rzecz Spółdzielni.

W minionym roku odbyło się ogółem 9 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej w tym 5 posiedzeń nowej kadencji. Odbyły się też 3 posiedzenia Prezydium Rady i 12 posiedzeń Komisji Problemowych.

Na posiedzeniach plenarnych podjęto łącznie 109 uchwał.

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

- zatwierdziła plan gospodarczy Spółdzielni na 2010 rok oraz plany wpływów i kosztów poszczególnych nieruchomości,
- przeprowadziła analizę wykonania zadań gospodarczych i przyjęła sprawozdanie z realizacji tych zadań za 2009 rok,
- dokonała podziału członków na grupy członkowskie, podziału mandatów przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli i Członków Rady Nadzorczej,
- przeanalizowała i zaakceptowała projekt zmian w statucie Spółdzielni i projekt regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, które przedstawione zostały na zebraniach grup członkowskich, a następnie na Zebraniu Przedstawicieli Członków. Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 26.06.2010 r. podjęło uchwały o zatwierdzeniu w/w materiałów.

- rozpatrzyła wnioski dotyczące spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni,
- przeanalizowała wyniki badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009 rok przez Biegłego Rewidenta, a także wyniki innych kontroli, dokonała oceny całokształtu działalności Spółdzielni i przedstawiła ją na Zebraniu Przedstawicieli Członków w czerwcu 2010 roku.

W II półroczu 2010 roku Rada Nadzorcza obecnej kadencji zajmowała się następującymi sprawami :

- dokonała analizy działalności gospodarczej Spółdzielni i przyjęła sprawozdanie z tej działalności za I półrocze 2010 r.,
- zatwierdziła założenia do planu gospodarczego Spółdzielni na 2011 rok,
- zatwierdziła stawki eksploatacyjno - remontowe w składnikach zależnych od Spółdzielni,
- podwyższyła odpis na fundusz remontowy dla bud. Pogodna 40 - na wniosek wynikający z inicjatywy mieszkańców tego budynku,
- wynegocjowała i ustaliła cenę zbycia prawa wieczystego użytkowania działki o pow. 55 m² przy ul. Świętochowskiego i działek o łącznej powierzchni 303 m² przy ul. Pawiej,
- dokonała analizy stanu zatrudnienia w Spółdzielni i zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2011 rok,
- dokonała wyboru Biegłego Rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010 rok ,
- rozpatrzyła wnioski w sprawach związanych z członkostwem w Spółdzielni.

Szczególną wagę przywiązywała Rada na przestrzeni całego roku do spraw gospodarczo - finansowych Spółdzielni. Całościowa ocena działalności gospodarczej Spółdzielni dokonana została dwukrotnie, tj. za I półrocze i za cały rok. Zawarte w planie gospodarczym wskaźniki konfrontowano z faktycznym wykonaniem poszczególnych pozycji planu. Nieznaczne rozbieżności, jakie wystąpiły w analizie wykonania zadań za I półrocze 2010 roku Rada Nadzorcza uznała za uzasadnione zważywszy na wysokie wydatki poniesione na zimowe utrzymanie nieruchomości i obowiązkowe przeglądy techniczne. Rada Nadzorcza każdorazowo zalecała przestrzeganie dyscypliny finansowej, oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni, a także konsekwentne, skuteczne egzekwowanie należności czynszowych jako warunku zachowania płynności finansowej. Na podstawie przedstawionych analiz i przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady jak również bieżące monitorowanie realizacji planowanych zadań Spółdzielni przez Rady Osiedli można stwierdzić, że są respektowane założenia planowe, co należy traktować jako dowód prawidłowego gospodarowania środkami Spółdzielni. Pozytywna ocena działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni jest zbieżna z oceną sformułowaną przez Biegłego Rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za 2010 rok.

W centrum zainteresowania Rady były sprawy związane z eksploatacją i gospodarką remontowo - konserwacyjną zasobów. Członkowie Rady Nadzorczej będący w zdecydowanej większości równocześnie członkami Rad Osiedli brali aktywny udział w tworzeniu osiedlowych planów remontów i konserwacji, a następnie na bieżąco śledzili ich realizację. Trzeba stwierdzić, że służby Spółdzielni wykazują należytą troskę w ramach posiadanych środków finansowych o stan techniczny zasobów, czego dowodem są zadbane zarówno pod względem technicznym jak i estetycznym budynki,

wyremontowane i wymienione nawierzchnie dróg osiedlowych i ciągów pieszojezdnych, zadbana, właściwie pielęgnowana, bogata osiedlowa zielen.

Miniony rok przebiegał pod znakiem przygotowywania materiałów i sporządzania wniosków o środki unijne. Temat ten był kilkakrotnie przedmiotem posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, która mobilizowała Zarząd i popierała jego działania zmierzające w kierunku pozyskania środków unijnych. Należy stwierdzić, że opracowane profesjonalnie wnioski zostały w terminie złożone i przeszły w większości pozytywnie pierwszą selekcję.

Rada Nadzorcza interesowała się na bieżąco przebiegiem prac dociepleniowych w os. Pogodna. Wynik przeprowadzonego w 2009 roku referendum pozwolił docieplić w całości z udziałem środków z kredytu bankowego jeden budynek. Negatywny co do propozycji zaciągnięcia kredytu z premią termomodernizacyjną wynik referendum nie zniechęcił do powtórnego przeanalizowania problemu mieszkańców budynku Pogodna 40. Z inicjatywy jednego mieszkańca obecnego członka Rady Nadzorczej i Rady Osiedla przeprowadzono ponowny sondaż, w wyniku którego większość mieszkańców opowiedziała się za zaciągnięciem kredytu i dociepleniem budynku w całości.

Na wniosek Zarządu Spółdzielni wynikający z inicjatywy mieszkańców budynku Pogodna 40, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o podwyższeniu z dniem 1 stycznia 2011 roku odpisy na fundusz remontowy o 0,10 zł/m², tj. z kwoty 1,30 zł/m² na 1,40 zł/m². W odpisie tym uwzględniona jest spłata kredytu.

W ramach porządkowania spraw terenowo - prawnych Zebranie Przedstawicieli Członków podjęło w 2004 roku uchwały wyrażające zgodę na zbycie niewielkich działek będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, a faktycznie użytkowanych przez prywatnych właścicieli posesji graniczących z terenami Spółdzielni. Zgodnie z dyspozycją zawartą w uchwałach Zebranie Przedstawicieli, Rada Nadzorcza w oparciu o wyceny rzeczoznawców i opinie prawne, posiłkując się opiniami Rad Osiedli negocjowała ceny zbycia tych działek będących nieprzydatnymi dla Spółdzielni skrawkami terenu na rzecz faktycznie użytkujących je osób.

W ten sposób ustalono cenę zbycia działki o pow. 55 m² położonej przy ul. Świętochowskiego na kwotę 4785 zł i cenę zbycia kawałków działek o łącznej pow. 303 m² położonych przy ul. Pawiej 97 na kwotę 28785 zł.

Większość podjętych w 2010 roku uchwał, bo aż 93 dotyczyło spraw związanych z członkostwem w Spółdzielni. W oparciu o § 19 ust.2 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza podjęła 79 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 odpowiadały też na propozycje objęcia mieszkań budowanych przy ul. Krętej czy też mieszkań z tzw. odzysku. W związku z tym, że nie informowały Spółdzielni o zmianie adresu zamieszkania, wysyłana korespondencja zwracana była przez pocztę z adnotacją „adresat nieznan” lub „adresat wyprowadził się”. Rada Nadzorcza podjęła też 3 uchwały 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.

Z powodu znacznych zadłużeń czynszowych 8 osób posiadających lokatorskie prawo do lokalu wykluczono z grona członków Spółdzielni, natomiast 3-em osobom wykluczonym

w latach wcześniejszych przywrócono członkostwo po całkowitej spłacie zadłużenia wraz z odsetkami i kosztami sądowymi.

Każdego roku podejmowana jest uchwała zatwierdzająca strukturę organizacyjną służb etatowych Spółdzielni. Tradycyjnie już, przed podjęciem tej uchwały, Rada Nadzorcza zasięgała opinii Rad Osiedli co do struktury poszczególnych Administracji, a opinię w sprawie struktury biura Zarządu i całej Spółdzielni wyrażała Komisja Samorządowo - Organizacyjna Rady. Należy z zadowoleniem stwierdzić, że stan zatrudnienia w Spółdzielni utrzymuje się na tym samym poziomie od kilku lat, co przy wyjątkowo często zmieniających się przepisach i stałym poszerzaniu się zakresu zadań należy traktować jako zjawisko pozytywne.

W ramach korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej w minionym roku wpłynęło 29 pism, z tego :

- 8 pism do wiadomości Rady (adresatem był Zarząd Spółdzielni)
- 4 pisma zawierające prośby o uchylenie uchwał o wykluczeniu (3 załatwiono pozytywnie, jedna prośba oddalona z uwagi na niespłacone w pełni zadłużenie)
- 1 pismo w sprawie rozłożenia na raty (załatwiono negatywnie z uwagi na niedotrzymywanie wcześniej ustalonych terminów)
- 2 pisma dot. wykupu działek będących w faktycznym użytkowaniu osób zamieszkałych posesje sąsiadujące ze Spółdzielnią (podjęto uchwały ustalające ceny zbycia działek – omówiono odrębnie w niniejszym sprawozdaniu)
- 2 dotyczyło robót termomodernizacyjnych wykonywanych w osiedlach
- 1 stanowiło interwencję w sprawie remontu dachu w bud. Olchowa 6
- 2 pisma dot. usterek technicznych w mieszkaniu
- 2 pisma dotyczyły rozliczenia kosztów ciepła
- 1 stanowiło prośbę o wyrażenie zgody na podnajem mieszkania
- 1 dotyczyło przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność
- 1 pismo w sprawie przyspieszenia wymiany stolarki
- 1 pismo Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej dotyczącej udzielenia pomocy lokatorce w sprawie budowy pomieszczenia na wózek inwalidzki
- 2 pisma kwestionujące zatwierdzone stawki czynszowe
- 1 w sprawie cofnięcia wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego

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

Z zadowoleniem należy stwierdzić, że poza jednym pismem nie odnotowano korespondencji dotyczącej przyspieszenia wymiany stolarki w mieszkaniach, co było zjawiskiem częstym w latach poprzednich. Ten, najbardziej newralgiczny problem w Spółdzielni na przestrzeni ostatnich lat został już rozwiązany w os. Bronowice - Maki, w pozostałych osiedlach proces wymiany zostanie zakończony w ciągu 2 lat. Wpływ na to miała niewątpliwie rozsądna polityka prowadzona przez Radę Nadzorczą we współpracy z Zarządem Spółdzielni i Radami Osiedli odnośnie ustalania odpisu na fundusz remontowy i odpowiednie gospodarowanie tym funduszem.

Nie odnotowano w minionym roku pism zawierających uzasadnione skargi na pracę jednostek organizacyjnych Spółdzielni, co świadczy o prawidłowym wypełnianiu przez nie nałożonych obowiązków.

Reasumując na podstawie okresowych analiz działalności gospodarczej Spółdzielni, a także w oparciu o wyniki bilansowe i opinie Biegłego Rewidenta kontrolującego roczne sprawozdanie finansowe Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia efekty gospodarcze i organizacyjne spółdzielni, które upoważniają do wystąpienia do Walnego Zgromadzenia Członków z wnioskiem o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za 2010 rok.

W roku bieżącym niezależnie od ogólnego nadzoru nad działalnością Spółdzielni i dbałością o jej dobrą kondycję finansową, Rada Nadzorcza śledzić będzie na bieżąco sprawy związane z ubieganiem się Spółdzielni o środki unijne, a w razie ich pozyskania czuwać nad prawidłowym wydatkowaniem.

Szczególną uwagę zwróci Rada Nadzorcza na problem zadłużeń czynszowych i efekty prowadzonej w Spółdzielni działalności windykacyjnej. Jest to zagadnienie szczególnie ważne w sytuacji prowadzenia rozliczeń finansowych na poziomie nieruchomości. Poziom zadłużeń ma także zasadniczy wpływ na zachowanie płynności finansowej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wyraża przekonanie, że w tych przedsięwzięciach tak, jak dotychczas będzie mogła liczyć na współpracę i wsparcie ze strony Rad Osiedli i innych członków, którzy wykazują wiele dbałości o sprawy mieszkańców osiedli i współuczestniczą w różnych formach życia Spółdzielni.

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 14.04.2011 r.

*Prezydium Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Kolejarz”
Piotr Mazur
Józef Jaworski
Wiesława Madoń*

SPRAWOZDANIE

(skrótowe)

Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie z działalności w 2010 r.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.

Na koniec 2010 r. Spółdzielnię stanowiło :

6963 członków, w tym: 6835 członków i współczłonków mieszkających, 87 członków oczekujących, 15 członków posiadających prawo do lokalu użytkowego, 25 posiadających prawo tylko do garażu, 1 posiadający prawo do garażu i lokalu użytkowego.

Liczba osób posiadających prawo do lokalu bez członkostwa w Spółdzielni wynosiła 1025, z czego 1006 osób posiadało prawo do lokalu mieszkalnego, 15 do garaży i 4 do lokalu użytkowego.

Spółdzielnię 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

W 2010 roku odbyło się 47 posiedzeń Zarządu (w tym 18 w sprawach członkowskich), na których rozpatrywane były sprawy wymagające decyzji kolejalnych.

Średnie zatrudnienie wyniosło 139 etatów.

II. Działalność członkowsko – mieszkaniowa

Możliwość swobodnego dysponowania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi o statusie własnościowym lub odrębnej własności powoduje, że trwa nieustanny ruch tymi lokalami. Stąd też działalność członkowsko – mieszkaniowa polegała w dużej mierze na obsłudze członków Spółdzielni i osób nie będących członkami w zakresie spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem lokali, dziedziczeniem, spadkobranie, darowiznami, zamianami i.t.p. W ramach tej działalności w poczet członków Spółdzielni przyjęto 26 osób, w tym 9 osób z tytułu kupna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, 8 - w wyniku darowizny, 3 - w związku z nabyciem lokali w drodze przetargów na ustanowienie odrębnej własności, 6 - z innych tytułów. Z rejestru członków mieszkających skreślono 268 osób, w tym 110 z tytułu sprzedaży własnościowego prawa do lokalu, 51 z tytułu darowizny, 95 w związku ze zgonem, 3 z racji wzajemnej zamiany, 9 osób zrezygnowało z członkostwa. O 182 osoby zmniejszyła się liczba członków oczekujących, w wyniku wykluczenia, wykreślenia, rezygnacji z oczekiwania na mieszkanie, w 2-u przypadkach w związku z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych w ramach Spółdzielni.

W 2010 r. Spółdzielnia posiadała do zasiedlenia 8 lokali mieszkalnych, pozyskanych w wyniku eksmisji bądź w wyniku zgonu głównego lokatora i braku spadkobierców. Mieszkania te zostały rozdysponowane w drodze przetargów ogłaszanych w lokalnej prasie (4 – w 2010 r. i 4 – w 2011 r.). Wylicytowana w trakcie przetargów kwota ponad oszacowaną wartość lokali wyniosła w 2010 r. 9 tys. zł. Łącznie w 2010 roku właściciele bądź głównych lokatorów zmieniło 319 mieszkań.

Kontynuowano proces uwłaszczania mieszkań i lokali użytkowych, w ramach którego zawarte zostały 103 umowy notarialne ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności, w tym 97 dotyczyło lokali mieszkalnych, 6 garaży.

Liczbę mieszkań i ich rodzaje w rozbiciu na osiedla pokazuje poniższa tabela. Stan na 31.XII.2010 r.

Tabela Nr 1

Osiedle	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Umowy najmu	Razem
Kalinowszczyzna	1078	965	48	17	2108
Bronowice- Maki	1105	790	132	3	2030
im. Kruczkowskiego	961	701	26	8	1696
Pogodna	788	245	33	14	1080
Łąkowa	66	161	-	-	227
Rowerowa 13	1	1	-	23	26
Razem w Spółdzielni	3999	2863	239	65	7167

Prawo odrębnej własności posiadało na koniec 2010 roku 200 lokali użytkowych, w tym 191 garaży.

Lokale użytkowe w liczbie 14 posiadały status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Z uwagi na niespłacone znaczne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni i brak tytułu prawnego do zajmowanych lokali zasądzone zostały wyroki nakazujące eksmisje z zajmowanych lokali.

Na dzień 31.XII.2010 r. Spółdzielnia posiadała 33 wyroki eksmisyjne, w tym 11 bez uprawnień do lokalu socjalnego, 22 z przyznanymi uprawnieniami do takiego lokalu. W 2010 roku wykonane zostały dwie eksmisje do lokalu socjalnego. Dobrowolnie przekazany został do dyspozycji Spółdzielni jeden lokal mieszkalny przez osobę posiadającą znaczne zadłużenie i zasądzoną eksmisję z lokalem socjalnym. Osoba ta zaspokoiła swoje potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Należy dodać, że już w roku 2011 Urząd Miasta wskazał 6 lokali socjalnych z czego: 2 osoby ze wskazanymi lokalami socjalnymi dokonały pełnej spłaty zadłużenia, 1 osoba przeprowadziła się do lokalu socjalnego, 3 osoby pozostają w trakcie oczekiwania na zawarcie umowy na lokal socjalny.

W ramach działalności członkowsko – mieszkaniowej prowadzona była korespondencja i codzienna obsługa interesantów polegająca na udzielaniu informacji z zakresu spraw związanych z tytułami prawnymi do lokali, nt. sposobu załatwiania różnorodnych formalności mieszkaniowych.

III. Działalność remontowo – konserwacyjna.

W 2010 roku Spółdzielnia zarządziła 129 budynkami, w tym 112 budynkami mieszkalnymi.

W zasobach Spółdzielni znajdowało się 7167 mieszkań, 126 lokali użytkowych i 472 garaże.

Wiek budynków mieszkalnych obrazuje poniższa tabela:

Struktura procentowa wieku budynków mieszkalnych w zasobach PSM „Kolejarz”

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	1	27	3
2	Bronowice III-Maki	32	1	2	1	2	4	12	4	6
3	Kruczkowskiego	23				2	6	14		1
4	Pogodna	19		1	8	10				
5	Łąkowa	2		2						
6	ul. Rowerowa 13	1						1		
7	ul. Kruczkowskiego 22	1						1		
Razem:		112	1	5	9	14	13	29	31	10
Struktura procentowa		100%	0,9%	4,5%	8%	13%	12%	26%	27,68%	8,93%

Wiek budynków w znacznym stopniu determinuje zadania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Z powyższej tabeli wynika, że najwięcej budynków bo aż 75% posiada 30 i więcej lat, co wymusza ponoszenie znacznych nakładów finansowych na zapobieganie skutkom starzenia się i wieloletniego eksploataowania, a w wielu sytuacjach usuwania wad powstałych na etapie budowy. Stałe podwyższanie standardów zarówno w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych jak też w zakresie estetyki budynków i osiedli wymusza fakt wejścia Polski do Unii Europejskiej i możliwość korzystania z rozwiązań zastosowanych w innych, wysoko rozwiniętych krajach europejskich.

Utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym, poprawa warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia – to podstawowe zadania służb Spółdzielni. Zgodnie z przyjętymi rocznymi planami rzeczowo – finansowymi roboty remontowo – konserwacyjne wykonywane były siłami zatrudnionych w Administracjach Osiedli konserwatorów, a roboty wymagające specjalistycznego sprzętu zlecane były wykonawcom zewnętrznym, w drodze publicznych otwartych przetargów. Nadzór nad właściwym wykonywaniem robót remontowych sprawowali Z - cy Kierowników Administracji Osiedli posiadający wymagane prawem uprawnienia budowlane.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w Spółdzielni w 2010 roku przedstawia poniższa tabela:

Zestawienie robót remontowych wykonanych w Osiedlach PSM „Kolejarz” w 2010 r.

Tabela nr 3

Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn miary	Spółdzielnia Razem	EB	EM	EK	EP	EŁ
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	szt mieszkań	337	109	39	70	119	
		szt.okien	1539	432	152	307	648	
		Kwota ogółem	1091991	261122	96808	370061	364000	
	w tym wypłata ekwiwalentu za wymianę stolarki	mieszk.	188	68	18	55	47	
2	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	budynki	8		1	5		2
		szt.	168		32	85		51
3	Wymiana stolarki okiennej w pralniach i suszarniach	budynki	17		11	6		
		szt.	134		86	48		
4	wymiana stolarki okiennej w piwnicach	budynki	28	1	21	6		
		szt.	519	10	425	84		
5	Doszczelnienie instalacji gazowej w mieszkaniach	mieszkań	176	139	35			2
6	Remont balkonów	budynki	14	2	4	8		
		szt.	140	22	110	8		
7	Malowanie klatek schodowych - budynki niskie	budynki	6	3		3		
		szt.	31	4		27		
8	Malowanie klatek schodowych - budynki wysokie	budynki	6	3	3			
		szt.	6	3	3			

9	Malowanie elewacji	budynki	5	3	1		1	
		m ²	1988,61	262,61	1340		386	
10	Remont dachów	budynki	10	2	4	4		
		m ²	2311,31	249,31	1315	747		
11	Docieplenie ścian budynku	budynki	14		5		9	
		m ²	7411		775		6636	
12	Docieplenie stropów ostatniej kondygnacji	budynki	5		5			
		m ²	1921		1921			
13	Docieplenie podłóg mieszkań na parterze	budynki	4		4			
		m ²	1534,5		1534,5			
14	Wymiana wodomierzy mieszkaniowych	budynki	58	14	30		12	2
		szt.	3047	1266	736		705	340
15	Remont ciągów pieszojezdnych w technologii kostki betonowej	m ²	983,48	983,48				
16	Remont ciągów pieszo- jezdnych w technologii asfaltobetonu	m ²	193,8	96,8		97		
17	Remont tarasów	szt.	3	2	1			
18	Przebudowa altan śmietnikowych	szt.	1	1				
19	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	budynki	15		10	5		
		piony	55		50	5		
20	Remont zadaszeń balkonów	szt.	15		15			
21	Przebudowa wejścia do budynku	szt.	2		2			
22	Malowanie altan śmietnikowych	szt.	22	17	3		2	
23	Wymiana rynien	mb	781	84	230	167	300	
		bud	13	1	3	3	6	
24	Wymiana rur spustowych	mb	878	180	198		500	
		bud	11	2	3		6	
25	Place zabaw ogrodzono	szt.	3	1		2		
		mb	104	40		64		
26	Place zabaw doposażono	szt urządzeń	5	3	2			
27	Remont podestów przed klatkami schodowymi	szt.	15	15				
		m ²	100,22	100,22				
28	Wymiana częściowa pionów wod.-kan.	szt.	5	5				
29	Wymiana drzwi do klatek schodowych	kpl	9	9				
30	Naprawa instalacji gazowej na klatkach	kpl	5	5				
31	Wymiana kratki na podestach wejść do klatek	bud.	2					2
		szt.	14					14
32	Wymiana zaworów grzejnikowych	szt.	35				35	
33	Montaż zaworów podpionowych	szt.	85				85	
34	Montaż zaworów regulacyjnych	szt.	191				191	
35	Zmiana napięcia w piwnicach	bud.	2				2	
36	Montaż odstraszczy ptaków	bud.	1			1		
		mb	51			51		

Jak kształtowały się dochody i wydatki funduszu remontowego w 2010 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela:

Zestawienie dochodów i wydatków funduszu remontowego

Tabela Nr 4

L.p.	Specyfikacja	OGÓŁEM	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa
1.	Razem środki funduszu remontowego osiedli	3 066 744	696 577	747 989	780 908	578 355	176 613	86 302
2.	Razem środki funduszu remontowego nieruchomości	3 745 816	837 191	784 673	1 149 833	974 118	0	0
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości	6 812 560	1 533 769	1 532 663	1 930 741	1 552 473	176 613	86 302
4.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości	4 971 069	1 155 426	700 424	1 218 162	1 838 026	42 583	16 449
5.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	1 328 508	402 808	265 660	158 731	442 276	42 583	16 449
6.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	3 642 561	752 617	434 763	1 059 431	1 395 749	0	0
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2010 r. (poz. 3 - poz. 4)	1 841 491	378 343	832 239	712 579	- 285 553	134 030	69 853

Priorytetowym zadaniem w minionym roku jak i w latach poprzednich była troska o sprawność funkcjonowania urządzeń i instalacji budynkowych. Obowiązkowe przeglądy instalacji elektrycznej, odgromowej i gazowej miały na celu ujawnienie ewentualnych usterek i nieprawidłowości i niezwłoczne ich usunięcie. Na bieżąco prowadzona była konserwacja instalacji c.o. i c.w.

Jednym z podstawowych zadań realizowanych w Spółdzielni od szeregu lat jest szeroko rozumiana termomodernizacja zasobów, składająca się z szeregu działań, których efektem ma być ograniczenie zużycia ciepła do celów ogrzewania pomieszczeń oraz podgrzania wody.

Wiele zadań z tej dziedziny zostało już w Spółdzielni zrealizowanych bądź ich realizacja jest dalece zaawansowana. W całości zakończony został proces dociepleń budynków w najstarszych osiedlach, tj. Bronowice – Maki, im. Kruczkowskiego i Kalinowszczyzna. Zgodnie z wynikami przeprowadzonego w 2009 roku referendum, a także z decyzją zebrania grupy członkowskiej sukcesywnie za środki z funduszu remontowego nieruchomości docieplane są budynki w os. Pogodna. Wyjątkiem, są dwa budynki, tj. Jesienna 4 i Pogodna 40 docieplone w całości za środki z kredytu bankowego z premią termomodernizacyjną, na zaciągnięcie którego zgodę wyraziła większość mieszkańców tych budynków. W przypadku Pogodnej 40 zgoda mieszkańców wyrażona została po ponownym przeanalizowaniu problemu na skutek działań jednego z mieszkańców tego budynku. Stan zaawansowania robót dociepleniowych na pozostałych budynkach wynosi średnio 50%.

Kontynuowano docieplenie stropodachów i podłóg od strony piwnic.

Jednym z najbardziej newralgicznych problemów w Spółdzielni w ostatnich latach była wymiana stolarki w mieszkaniach. W zestawieniu pokazano, ile stolarki wymieniono w poszczególnych osiedlach w ostatnim roku. Stan zaawansowania wymiany stolarki w skali Spółdzielni w stosunku do złożonych podań wynosi 83%, a w osiedlach stan ten przedstawia się następująco:

os. Kalinowszczyzna	– 79%
os. Bronowice - Maki	– 93%
os. im.L. Kruczkowskiego	– 68%
os. Pogodna	– 96%

Sukcesywnie wymieniana jest stolarka na klatkach schodowych oraz w pralniach i suszarniach, co w znacznym stopniu przyczynia się do zmniejszenia ubytków ciepła w budynkach.

Administracje Osiedli na bieżąco troszczyły się o stan zieleni osiedlowej, przycinając i konserwując istniejącą zielenią i uzupełniając nasadzeniami nowych drzew i krzewów ozdobnych.

Obok wymienionych w tabeli i omówionych wyżej zadań administracje osiedli na bieżąco obsługiwały mieszkańców, przyjmując zgłoszenia i interwencje związane z funkcjonowaniem usterek i awarii.

IV. Działania podjęte w celu uzyskania środków z programu Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego.

W roku 2010 Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego ogłosił konkurs na projekty w ramach osi „Atrakcyjność obszarów miejskich i tereny inwestycyjne”, działalność 3.2 „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich”. Konkurs ten obejmował po raz pierwszy spółdzielcze zasoby mieszkaniowe i umożliwił podjęcie starań o środki unijne na rewitalizację zasobów mieszkaniowych. W ustalonych terminach Spółdzielnia przygotowała 4 projekty i sporządziła wnioski o środki unijne z następujących tytułów:

- Poprawa infrastruktury zasobów osiedla „Pogodna”, w tym w szczególności termomodernizacja zasobów.
- Renowacja osiedla „Bronowice – Maki”, w tym między innymi w szczególności modernizacja dźwigów osobowych, wykonanie hydroforni, wymiennikowni c.o. i c.w., pochylni dla inwalidów, wymiana stolarki w częściach wspólnych budynków, place zabaw, zatoki parkingowe, monitoring.
- Rewitalizacja przestrzeni ulic Krzemieniecka i Dembowskiego w os. Kalinowszczyzna, w tym między innymi: montaż i modernizacja dźwigów osobowych, wykonanie hydroforni budynkowych, wymiana stolarki na klatkach schodowych, docieplenie stropodachów, zatoki parkingowe, place zabaw.
- Modernizacja przestrzeni osiedla im. L. Kruczkowskiego, w tym między innymi: montaż opraw z czujnikami ruchu, wykonanie hydroforni, docieplenie stropodachów, monitoring miejsc zagrożonych przestępczością.

Wartość brutto robót planowanych do zrealizowania w ramach w/w projektów wynosi ogółem 20 435 182,39 zł, z tego:

os. Pogodna	– 6 654 369,32 zł, w tym: wkład własny 2 456 774,96 zł dofinansowanie 4 189 174,15 zł, tj. 63,09% całego kosztu
os. Bronowice - Maki	– 5 577 194,71 zł, w tym: wkład własny 2 103 208,62 zł dofinansowanie 3 473 986,09 zł, tj. 62,29% całego kosztu
os. Kalinowszczyzna	– 4 314 402,36 zł, w tym: wkład własny 1 479 427,82 zł dofinansowanie 2 834 974,54 zł, tj. 65,71% całego kosztu
os. Kruczkowskiego	– 3 889 216,00 zł, w tym: wkład własny 1 363 911,05 zł dofinansowanie 2 525 304,95 zł, tj. 64,93% całego kosztu

Do końca grudnia 2010 roku trwała dokonywana przez Urząd Marszałkowski weryfikacja i ocena formalna złożonych projektów. Ocenę tę przeszły pozytywnie i zakwalifikowały się do dalszego rozpatrywania trzy projekty z wyjątkiem osiedla Pogodna. Powody odrzucenia projektu dotyczącego os. Pogodna zostały zaskarżone przez Spółdzielnię w przewidzianym trybie i aktualnie oczekujemy na decyzję Sądu Administracyjnego w tej sprawie.

Dodać należy, iż warunek posiadania odpowiedniej puli środków własnych wymusza na Spółdzielni na etapie oczekiwania na ostateczną decyzję w sprawie wniosków, ograniczenia wykonywania wielu robót i wydatkowania środków z funduszu remontowego.

V. Działalność społeczno - kulturalna

Prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”. Głównymi adresatami zajęć były dzieci i młodzież. Obok działalności prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia dla dzieci i młodzieży takie, jak nauka gry na instrumentach, język angielski, pilates, aerobik. Dzieci w wieku 4-12 lat brały udział w zajęciach muzycznych, plastycznych, modelarskich, tańca nowoczesnego, szkoły szachowej i.t.p. W okresie ferii zimowych i wakacji letnich prowadzone były w Klubie zajęcia dla dzieci w ramach akcji „Zima w mieście” i „Lato w mieście”. Łącznie w tych zajęciach wzięło udział około 100 dzieci. Akcje te współfinansowane były przez Urząd Miasta.

Koszty prowadzenia działalności społeczno – kulturalnej w Klubie „Odeon” wyniosły w 2010 r. ogółem 120 687 zł.

VI. Działalność finansowa w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2010 roku ogółem 31 359 757 zł, w tym eksploatacja bieżąca 20 936 858 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 10 422 899 zł.

Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2010 wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 12% w porównaniu do roku poprzedniego. Rozliczenie ciepła dokonane zostało za okres 1.07.2009 – 30.06.2010 r. wg wskazań podzielników (z wyjątkiem budynku Rowerowa 13).

Koszty podgrzania wody ukształtowały się na podobnym poziomie, jak w roku 2009 tj. w przedziale od 16 zł/m³/osobę/m-c do 17,5 zł/ m³/osobę/m-c. Koszt ogrzania 1 m² mieszkania wyniósł średnio w Spółdzielni 1,93 zł (w 2009 – 1,72 zł).

Koszty dostawy wody w 2010 r. wyniosły 4 500 778 zł (w 2009 r. 4 407 946 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,16 m³ (w 2009 r. - 3,28 m³).

Koszty wywozu nieczystości wyniosły 1 165 362 zł i były o 4,36% niższe w porównaniu do roku 2009. Norma „zużycia” wyrażona w m³/osobę /rok wyniosła 2,11 m³ i była wyższa o 0,05 m³ w porównaniu do 2009 r.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych były wyższe od przychodów z opłat czynszowych o 1 292 179,56 zł. Kwota ta zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty eksploatacji nieruchomości w 2011 roku.

Oprócz przychodów czynszowych Spółdzielnia uzyskała przychody z innych działalności, a nadwyżka bilansowa netto wyniosła 1 786 448,31 zł, w tym :

- najem lokali użytkowych – kwota 1 134 770,14 zł
- reklamy, dzierżawy terenu – kwota 236 692,41 zł
- działalność finansowa – kwota 268 889,13 zł
- nadwyżka na co – kwota 146 096,63 zł (do rozliczenia z użytkownikami lokali)

Nadwyżka bilansowa- zdaniem Zarządu – winna być przeznaczona na :

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

Szczegółowy podział nastąpi na Walnym Zgromadzeniu 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 2010 r. w skali Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5

Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2010	Udział %
Koszty administr., zarządzania i eksploatacji	6 008 119	19,16%
Koszty utrzymania majątku Spółdzielni	399 863	1,28%
Odpis na f. remontowy	5 072 529	16,18%
Podatek od nieruchom. i wieczyste użytk. terenu	527 275	1,68%
Energia elektryczna	648 025	2,07%
Eksploatacja dźwigów	169 671	0,54%
Konserwacje obce	903 239	2,88%
Konserwacje własne	1 268 648	4,05%
Woda i kanalizacja	4 500 778	14,35%
Wywóz nieczystości	1 165 362	3,72%
Gaz	273 348	0,87%
Koszty co	8 231 871	26,25%
Koszty CCW	2 191 028	6,97%
Razem	31 359 757	100,00%

VII. Windykacja zadłużeń.

Zadłużenia czynszowe na 31.XII.2010 r. wyniosły ogółem 3 219 075 zł w tym:

lokale mieszkalne	- 2 627 589 zł
lokale użytkowe	- 578 804 zł
garaże	- 12 682 zł

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

Osiedle Kalinowszczyzna	- 1 130 805 zł
Osiedle Bronowice - Maki	- 871 594 zł
Osiedle Kruczkowskiego	- 560 690 zł
Osiedle Pogodna	- 474 847 zł
Osiedle Łąkowa	- 125 665 zł
Budynek Rowerowa 13	- 26 408 zł
Lokale przy ul. Kruczkowskiego 22	- 29 065 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku Rowerowa 13 i wynosił 14,22%, natomiast najniższy w osiedlu Kruczkowskiego – 6,82%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 366,78 zł, najwyższe wystąpiło w budynku przy ul. Rowerowej 13 i wyniosło 551,33 zł, a najniższe w os. im. Kruczkowskiego i wyniosło 241,07 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 8,72% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech m-cy 15,57% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 75,71% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 12,9% dłużników, a ich liczba na dzień 31.XII.2010 r. wyniosła 456 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 4 363 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wyniosły na koniec roku 578 804 zł, co daje wskaźnik 12,59% (w roku 2009 – 13,74%). W kwocie tej 76,84% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 444 760 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 344 677 zł. Jest to 60% całości zadłużeń oraz 77,5% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2010 r. wyniosły 12 682 zł – wskaźnik 3,92%.

Windykacja należności to jedno z ważnych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2010 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:

- wysłano 1038 wezwań do zapłaty na kwotę 2 707 938 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 328 osób na kwotę 599 588 zł, a w części przez 259 osób na kwotę 281 809 zł. Ogółem wpłacono 881 397 zł.
- wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu i Rad Osiedli 484 osoby zalegające w opłatach czynszu na kwotę 1 394 564 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:
- 225 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 420 102 zł,
- 156 osób spłaciło częściowo zadłużenie na kwotę 221 945 zł,
- 103 osoby nie dokonały żadnej wpłaty.

Ogółem wpłacono 642 047 zł, tj. 46% zadłużenia osób wzywanych. Ponadto z 99 osobami spisano odpowiednie protokoły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.

- do Sądu skierowano 107 spraw na kwotę 561 841 zł.
- Przed skierowaniem do komornika zadłużenie zasądzone spłaciły w całości 22 osoby na kwotę 74 127 zł.
- do egzekucji przez komornika przekazano 20 spraw na kwotę 86 812 zł.
- spłata za pośrednictwem komornika w 2010 roku wyniosła 85 295 zł,
- Przed skierowaniem do Sądu o eksmisję 2 osoby uregulowały zadłużenie w całości w kwocie 21 302 zł.
- wykonano 2 eksmisje dłużników z lokali mieszkalnych do lokali socjalnych.

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiću 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	166	37	34	14	14	11	3
Bronowice – Maki	128	205	22	45	14	9	4	3
Kruczkowskiego	94	261	21	21	5	1	1	2
Pogodna	57	206	16	13	4	7	5	-
Łąkowa	23	27	3	7	1	-	-	-
budynek Rowerowa 13	1	4	-	1	-	1	1	-
Razem	456	869	99	121	38	32	22	8

* wezwano na rozmowy 484 osoby – zgłosiło się 99 osób.

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
KALINOWSZCZYŻNA	7	23	3	2
BRONOWICE – MAKI	12	28	-	7
KRUCZKOWSKIEGO	12	34	1	4
POGODNA	9	19	1	1
BUDYNEK PRZY ULICY KRUCZKOWSKIEGO 22, W BIURZEZ ZARZĄDU I ROWEROWA 13	2	14	1	-
RAZEM	42	118	5	14

Do Krajowego Rejestru Długów na dzień 31.XII.2010 r. zgłoszono 6 dłużników z zadłużeniem 167 748 zł.

W 2010 roku 673 osoby otrzymały dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 583 456 zł. Z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 81 045 zł.

VIII. Majątek Spółdzielni i źródła jego pokrycia.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2010 r. zamknął się sumą 95 569 863,64 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2010 r. wyniosła 80 632 960,68 zł
- majątek obrotowy o wartości 14 936 902,96 zł

Zmniejszenie wartości majątku w stosunku do roku ubiegłego związane jest głównie z wyodrębnieniem własności lokali w 2010 r.

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

Fundusze własne Spółdzielni to:

fundusz udziałowy	- 276 585,68 zł
fundusz zasobowy	- 18 097 195,41 zł
fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	- 18 220 023,83 zł
fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	- 38 617 222,25 zł
inne fundusze	- 479 382,16 zł

Należy podkreślić, że podobnie jak w latach poprzednich Spółdzielnia w 2010 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 2010r.

AKTYWA	Stan na koniec okresu		PASywa	Stan na koniec okresu	
	poprzedniego	bieżącego (sprawozdawczego)		poprzedniego	bieżącego (sprawozdawczego)
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	87 614 959,66	80 632 960,68	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	82 760 717,50	77 489 710,56
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	275 924,49	210 524,73	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	80 713 830,30	75 690 409,33
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	275 924,49	210 524,73	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	18 011,12	12 852,92
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	81 339 064,51	75 683 699,05	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1. Środki trwałe (a-e)	81 335 424,82	75 680 059,36	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	14 386 247,44	14 053 522,16	VIII. Zysk (strata) netto	2 028 876,08	1 786 448,31
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	66 230 938,94	61 082 345,19	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	101 257,55	501 054,30			
d) środki transportu	61 208,01	31 488,93			
e) inne środki trwałe	555 772,88	11 648,78			
2. Środki trwałe w budowie	3 639,69	3 639,69			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	5 939 010,99	4 697 303,55			
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek	5 939 010,99	4 697 303,55			
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	1 328,43	1 453,43			
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	1 328,43	1 453,43			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	1 328,43	1 453,43			
- udziały lub akcje	1 328,43	1 453,43			
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
4. Inne inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	59 631,24	39 979,92			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	59 631,24	39 979,92			
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	12 241 911,42	14 936 902,96	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	17 096 153,58	18 080 153,08
I. Zapasy (1 do 5)	120 980,93	117 979,45	I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)		
1. Materiały	120 980,93	117 979,45	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)	3 070 585,17	3 637 207,84	- długoterminowe		
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)			- krótkoterminowe		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty			II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	10 883 725,26	9 701 111,94
- do 12 miesięcy			1. Wobec jednostek powiązanych		
- powyżej 12 miesięcy			2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	10 883 725,26	9 701 111,94
b) inne			a) kredyty i pożyczki	10 883 725,26	9 701 111,94
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	3 070 585,17	3 637 207,84	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	2 487 576,31	2 662 401,57	c) inne zobowiązania finansowe		
- do 12 miesięcy	2 487 576,31	2 662 401,57	d) inne		
- powyżej 12 miesięcy			III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	6 212 428,32	8 379 041,14
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	46 130,57	21 684,79	1. Wobec jednostek powiązanych (a-b)		
c) inne	536 878,29	494 607,44	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	458 514,04	- do 12 miesięcy		
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	8 371 381,72	9 044 352,76	- powyżej 12 miesięcy		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	8 371 381,72	9 044 352,76	b) inne		
a) w jednostkach powiązanych			2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	5 163 694,74	6 431 799,19
- udziały lub akcje			a) kredyty i pożyczki	480 752,05	393 190,63
- 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:	3 433 498,01	5 412 840,43
b) w pozostałych jednostkach			- do 12 miesięcy	2 696 643,95	4 519 931,30
- udziały lub akcje			- powyżej 12 miesięcy	736 854,06	892 909,13
- 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	281 090,89	459 344,32
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 371 381,72	9 044 352,76	h) z tytułu wynagrodzeń	6 406,76	6 952,87
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 215 574,74	8 900 545,78	i) inne	961 947,03	159 470,94
- inne środki pieniężne	49 600,00	49 600,00	3. Fundusze specjalne	1 048 733,58	1 947 241,95
- inne aktywa pieniężne	106 206,98	94 206,98	IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			1. Ujemna wartość firmy		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	678 963,60	2 137 362,91	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
			- długoterminowe		
			- krótkoterminowe		
AKTYWA RAZEM	99 856 871,08	95 569 863,64	PASywa RAZEM	99 856 871,08	95 569 863,64

Miejscowość Lublin

dnia 04-03-2011

Zatwierdził:

Sporządził: Urszula Rudnicka

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

Urszula Rudnicka

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

Marianna Marbiewicz
Marianna Marbiewicz

Z-ca PREZESA

mgr inż. Ryszard Petkiewicz
mgr inż. Ryszard Petkiewicz

PREZES ZARZĄDU
inż. Ryszard Petkiewicz
inż. Ryszard Petkiewicz

Nazwa przedsiębiorstwa

Pracownica Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"

Lublin, Nadbystrzycka 11 / -

20-618 Lublin

z a

Rachunek zysków i strat

2010 R.

wersja porównawcza

T r e ś ć	Sumy za okres	
	poprzedni	bieżący (sprawozdawczy)
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	32 240 575,69	34 266 389,18
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	30 918 171,03	32 026 157,76
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	658 672,98	1 587 105,22
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	663 731,68	653 126,20
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	30 319 994,45	32 447 077,58
I. Amortyzacja	372 976,73	360 536,33
II. Zużycie materiałów i energii	10 914 234,70	12 110 470,94
III. Usługi obce	7 343 266,04	7 427 910,80
IV. Podatki i opłaty, w tym:	878 339,11	856 805,45
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	4 706 835,99	4 994 829,06
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	900 198,04	913 599,52
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 204 143,84	5 782 925,48
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 920 581,24	1 819 311,60
D. Pozostałe przychody operacyjne	448 838,32	247 672,02
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	9 663,88	1 160,54
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	439 174,44	246 511,48
E. Pozostałe koszty operacyjne	383 227,99	232 696,46
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	150 399,90	184 776,24
III. Inne koszty operacyjne	232 828,09	47 920,22
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 986 191,57	1 834 287,16
G. Przychody finansowe	450 936,29	404 441,48
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	116,00	154,00
- dla jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	450 820,29	404 287,48
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	2 443,78	840,33
I. Odsetki, w tym:	2 443,78	840,33
- od jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	2 434 684,08	2 237 888,31
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I- J.II)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I± J)	2 434 684,08	2 237 888,31
L. Podatek dochodowy	405 808,00	451 440,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N. Zysk (strata) netto (K - L - M)	2 028 876,08	1 786 448,31

Miejscowość Lublin

, dnia 04-03-2011 Zatwierdził:

Sporządził: Urszula Rudnicka



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

Marianna Markiewicz

Z-ca PREZESA

mgr inż. Witold Pawłowski

PREZES ZARZĄDU

inż. Ryszard Petkowicz

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

DLA WALNEGO ZGROMADZENIA ORAZ RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE UL. NADBYSTRZYCKA 11

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2010 Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, na które składają się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień **31.12.2010 r.** który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **95.569.863,64 zł**,
- 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2010 r.** do **31.12.2010 r.** zamykający się **zyskiem netto** w kwocie **1.786.448,31 zł**,
- 4) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od **01.01.2010 r.** do **31.12.2010 r.** wykazujący wzrost stanu środków o kwotę **672.971,04 zł**,
- 5) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **5.271.006,94 zł**,
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni. Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. nr 152/2009 poz. 1223 z późniejszymi zmianami).

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni 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) Art. 56 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) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 4) 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 Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „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 też całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie na dzień **31.12.2010 r.** jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.**,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania 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 – Kluczowy Biegły Rewident

Nr ewid. 5543

Przeprowadzający badanie w imieniu:

**BIURO USŁUG AUDYTORSKICH
I FINANSOWO-KSIĘGOWYCH
MAREK BŁASZCZAK
Podmiot uprawniony nr 160
Zemborzyce Tereszyńskie 72 A
20-515 Lublin**

Lublin 22.03.2011 r.

BIURO USŁUG AUDYTORSKICH
I FINANSOWO-KSIĘGOWYCH
Marek Błaszczak
20-515 Lublin, Zemborzyce Tereszyńskie 72A
tel.: 605 729 011, e-mail: buaifk@pz.pl
NIP: 712-008-34-69 REGON: 430307594

Problemy w rozliczaniu wody zużywanej przez mieszkańców

Od czasu wprowadzenia do rozliczeń wody indywidualnych wodomierzy mieszkaniowych, systematycznie narasta problem niedoborów jakie muszą pokrywać zarządcy nieruchomości przy rozliczaniu się z dostawcami wody - zakładami wodociągowymi. Problem niedoborów powstaje z faktu rozliczania się zarządcy z mieszkańcami na podstawie indywidualnych liczników mieszkaniowych, których suma wskazań nigdy nie jest równa wskazaniu wodomierza głównego na przyłączy budynku. Powstały ujemny bilans oczywiście muszą pokryć mieszkańcy danego budynku i tu powstaje prawdziwy problem dla zarządcy. Z czego biorą się te różnice? Jak im przeciwdziałać? Jakim kluczem rozliczać mieszkańców? Pod jakim tytułem dopisać opłatę do obciążeń czynszowych? Spróbujemy Państwu przybliżyć ten problem

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zm.) ilość wody dostarczanej do nieruchomości ustala się na podstawie wskazania wodomierza głównego, a zatem miejscem wykonania umowy o dostawę wody jest zawór za wodomierzem głównym w budynku i tylko do tego miejsca przedsiębiorstwo wodociągowe może odpowiadać za dostawę wody w wymaganej ilości, pod odpowiednim ciśnieniem oraz należytej jakości.

W myśl art. 26 ust. 2 ustawy, jeżeli odbiorcą usług jest wyłącznie właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych, jest on obowiązany do rozliczenia kosztów tych usług. Suma obciążeń za wodę lub ścieki nie może być wyższa od kosztów ponoszonych przez właściciela lub zarządcę na rzecz przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego. Zgodnie z art. 26 ust. 3 właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.

Z dokładności wodomierzy wyliczeń teoretycznych, nie uwzględniających wpływu warunków instalacyjnych i innych przyczyn, różnica między wskazaniem wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy indywidualnych może sięgnąć nawet do 10%.

W przypadku różnic przekraczających próg 10% rozbieżności wskazań wodomierzy mogą być spowodowane następującymi głównymi czynnikami:

I. Sposób montażu wodomierza głównego i wodomierzy mieszkaniowych.

Wodomierz budynkowy na podstawie którego MPWiK wystawia fakturę za użytą wodę przez dany blok jest zamontowany poziomo (tarczą licznika równoległe do powierzchni ziemi) a wodomierze mieszkaniowe są zamontowane pionowo (inaczej nie dało by się dokonać odczytu). Skutkiem tego jest fakt, że wodomierz blokowy pracuje w wyższej klasie pomiarowej (klasa B) niż wodomierze mieszkaniowe (w klasie A). W naszej Spółdzielni jako wodomierze mieszkaniowe stosujemy wodomierze typu JS-1 o następujących parametrach pomiarowych w klasie A

- próg rozruchu 10-20 l/h – wodomierz przy tej wielkości przepływu mierzy zużycie ale z błędem większym od normowego tzn. 5% i to z błędem ujemnym nawet do 100%
- przepływ minimalny 40 l/h – wodomierz zaczyna mierzyć z błędem normowym tzn. 5%
- przepływ pośredni 100 l/h - wodomierz zaczyna mie-

rzyć z błędem normowym tzn. 2%

- przepływ nominalny 1 m³/h (1000 l/h) – błąd pomiaru zbliżony jest do 0%
- Wodomierze blokowe w zależności od wielkości mają następujące parametry
- Próg rozruchu 50-110 l/h – wodomierz przy tej wielkości przepływu mierzy zużycie ale z błędem większym od normowego tzn. 5% i to z błędem ujemnym
- przepływ minimalny 150-200 l/h – wodomierz zaczyna mierzyć z błędem normowym tzn. 5%

W przeciętnym bloku z 50 mieszkaniami i ciepłą wodą jest zainstalowanych (przy pełnym opomiarowaniu) 100 wodomierzy. Zakładając, że na 10 % wodomierzy występują na odbornikach przecieki kropelkowe dające przepływ jednostkowy na poziomie rozruchu (20 l/h) to zsumowane w bloku dają na wodomierzu głównym przepływ 200 l/h czyli na poziomie przepływu nominalnego a nawet powyżej. Skutkiem tego jest minimalne lub wcale naliczenie zużycia na wodomierzach mieszkaniowych a pełne naliczenie na wodomierzu blokowym

II. Niepełne opomiarowanie mieszkań i stosowanie rozliczeń ryczałtowych od osoby oraz rozliczanie według ryczałtu przy braku odczytu wodomierza w mieszkaniu

Licząc osób zamieszkałych w danym mieszkaniu Spółdzielnia ustala na podstawie oświadczeń składanych przez właściciela. Niestety dość częstym przypadkiem, szczególnie przy wynajmowaniu mieszkań na stancję jest brak wodomierza i zaniżanie ilości osób zamieszkałych.

III. Niejednoczesność odczytów wodomierzy mieszkaniowych i wodomierza głównego, Wodomierze mieszkaniowe odczytywane są dwa razy do roku przez pracowników Spółdzielni ale trwa to przeciętnie 3-5 dni. Rozwiązaniem byłoby zastosowanie wodomierzy z odczytem radiowym ale niestety potrzebne są na to spore pieniądze. Wodomierze blokowe odczytywane są przez MPWiK co miesiąc.

IV. Zaokrąglenie odczytu do pełnych m³ (ma znaczenie przy niewielkim poborze wody).

V. „Przebiecie” ciepłej lub zimnej wody przy zastosowaniu baterii mieszalnikowych.

Przy wodomierzach do pomiaru ciepłej wody stosowane są zawory zwrotne.

VI. Uszkodzenie wodomierza mieszkaniowego lub ingerencja w jego pracę.

Aktualnie montowane w Spółdzielni wodomierze są zabezpieczone przed ściskaniem i zastosowaniem magnezu (dodatkowo wyposażone są w wskaźnik działania pola magnetycznego) ale pomysłowość niektórych mieszkańców w celu zapłacenia mniejszego rachunku jest ogromna a nie wszystkie przypadki da się wyłapać na bieżąco.

W PSM „Kolejarz” zgodnie z regulaminem rozliczania wody różnicę wskazań rozliczamy w koszty eksploatacji nieruchomości czyli na m² stąd w rozliczeniu rocznym występuje wynik ujemny do dopłacenia w roku następnym. Planujemy wzorem innych Spółdzielni i Zarządców nieruchomości zmienić ten zapis i różnicę wskazań wodomierzy rozliczać proporcjonalnie do wskazań wodomierzy mieszkaniowych.

APEL DO POSIADACZY MIESZKAŃ NIEOPOMIAROWANYCH

Tylko 255 mieszkań w naszej Spółdzielni nie ma zainstalowanych wodomierzy. Prosimy o udostępnienie mieszkania i umożliwienie zainstalowania wodomierzy. Koszt wodomierza pokryje Spółdzielnia a mieszkańiec koszty montażu. Prosimy o kontakt ze swoją Administracją Osiedla.

OSTRZEŻENIE

W związku z zaistniałymi przypadkami wizyt w mieszkaniach osób podających się za pracowników Spółdzielni, chcących rzekomo wykonać jakąś usługę, **ostrzegamy mieszkańców przed oszustami**. Zanim wpuścimy rzekomego pracownika Spółdzielni, gazowni, czy zakładu energetycznego należy poprosić o okazanie legitymacji, zadzwonić do administracji i upewnić się czy nie mamy do czynienia z przestępcą. Gdy okaże się, że to oszuści, należy zawiadomić policję.

O planowanych wizytach w mieszkaniach pracowników Spółdzielni, np. w celu dokonania jakiegoś przeglądu, czy odczytania stanu wodomierzy każdorazowo informujemy mieszkańców poprzez wywieszenie na klatkach schodowych odpowiednich ogłoszeń. Informujemy, że pracownicy Spółdzielni są wyposażeni w identyfikatory ze zdjęciem.



**PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"KOLEJARZ"**
20-618 LUBLIN ul. NADBYSTRZYCKA 11
SEKR. FAX/TEL. 81 525-00-71 CENTR. 81 525-10-31
PKO BP IV O/LUBLIN 61 1020 3176 0000 5602 0011 1047
NIP: 712-010-26-81 WWW.KOLEJARZ.LUBLIN.PL

L. dx. NS/434/11

Lublin, 18.03.2011 r.



Poczta Polska
Centrum Sieni Pocztowej
Oddział Regionalny
20-940 Lublin
ul. Krakowskie Przedmieście 50

Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” zwraca się z prośbą o nie likwidowanie urzędów pocztowych zlokalizowanych w naszych osiedlach, tj. w osiedlu im. Leona Kruczkowskiego, przy ul. Kruczkowskiego 14, w os. Bronowice – Maki, przy ul. Bukowej 15 i w os. Kalinowszczyzna, przy ul. Okrzei 2. Prośbę powyższą kierujemy w imieniu mieszkańców w/w osiedli, którzy są zaniepokojeni zapowiedziami likwidacji wymienionych wyżej urzędów. Obok wysyłania i odbierania korespondencji, na pocztach opłacany jest w ramach umowy zawartej ze Spółdzielnią czynsz za mieszkania a także uiszczane są inne opłaty. Wymienione osiedla zamieszkuje łącznie około 15 tys. osób, w tym znaczna część to ludzie starsi. Zlikwidowanie poczty będzie działaniem na szkodę tych ludzi, dla których przemieszczanie się na większe odległości sprawia poważne trudności. Poczta jest instytucją usługową w stosunku do obywateli i podejmowane decyzje restrukturyzacyjne nie powinny być w sprzeczności z istotnym interesem społecznym, a tak będzie w sytuacji likwidacji wymienionych wyżej urzędów pocztowych.

Czując się zobowiązani do reprezentowania interesów licznej rzeszy członków i mieszkańców Spółdzielni prosimy o pozostawienie wymienionych na wstępie urzędów pocztowych.

Do wiadomości:

1. Rada Osiedla im. L. Kruczkowskiego
2. Rada Osiedla „Bronowice - Maki”
3. Rada Osiedla „Kalinowszczyzna”

Z-ca Prezesa
d/s Eksploatacji Finansowych
Członk. Księgowy

Marzanna Marbiel

PREZES ZARZĄDU

inż. Ryszard Petkowiak



Poczta Polska S.A.
Centrum Poczty
Oddział Rejonowy w Lublinie

EK + ESIEM

E + ROEK + ROEB + ROE
SW + NS



Szanowny Pan
Ryszard Petkowiak
Prezes Zarządu
Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„KOLEJARZ”
ul. Nadbystrzycka 11
20-618 Lublin

Nasz znak: CP/SZ - I - 051 - 16/2011
Data: 30 marca 2011 roku

Sprawa: UP Lublin 3, UP Lublin 49, UP Lublin 55

Centrum Poczty Oddział w Lublinie, odpowiadając na Państwa pismo L.dz. NS/434/11 z 18.03.2011 informuje, że na rynku pocztowym zachodzi wiele zmian. Poczta Polska, która przez setki lat była monopolistą w sferze usług pocztowych w 2013 roku straci posiadany przywilej. Całkowite otwarcie rynku dla innych operatorów zaowocuje zwiększeniem liczby firm świadczących konkurencyjne usługi. Z drugiej strony, rozwój nowoczesnych technologii, jak pojawienie się komunikacji internetowej i telefonicznej w wersji komórkowej, wpływa na zmniejszenie wolumenu tradycyjnych usług pocztowych, co skutkuje od 2008 roku systematycznym spadkiem liczby nadawanych przesyłek.

Uwzględniając te zmiany rynku, Poczta Polska S.A. realizuje strategię przyjętą na lata 2010 – 2015, której jedną z inicjatyw strategicznych jest optymalizacja sieci pocztowej polegająca m.in. na centralizacji służby doręczeń i dostosowaniu formy organizacyjnej placówek do zmniejszonego zapotrzebowania na usługi np. poprzez przekształcanie własnych placówek w agencje pocztowe.

Chciałbym podkreślić, że Centrum Poczty Oddział Rejonowy w Lublinie nie planuje żadnych likwidacji urzędów pocztowych a jedynie dostosowanie formy placówek do popytu na usługi.

Powyzsze działania nie dotyczą w najbliższym roku:

1. UP Lublin 49 przy ul. Róży Wiatrów 7 (os. im. Leona Kruczkowskiego),
2. UP Lublin 55 przy ul. Bukowej (os. Bronowice – Maki),
3. UP Lublin 3 przy ul. Stefana Okrzei 2 (os. Kalinowszczyzna).

Zaznaczam, że w 2011 roku Poczta Polska S.A. nie planowała przekształcenia tych placówek, a tym bardziej ich likwidacji.

ZASTĘPCA DYREKTORA
ODDZIAŁU REJONOWEGO
ds. SIĘCI OPERACJI

Mieczysław...

Do wiadomości:

- Rada Osiedla im. L. Kruczkowskiego
- Rada Osiedla Bronowice – Maki
- Rada Osiedla Kalinowszczyzna