



SZANOWNI PAŃSTWO !

Kierując do Państwa niniejszy tekst będący wprowadzeniem do szóstego już informatora wydawanego przed dorocznym Walnym Zgromadzeniem Członków, pragniemy zwrócić uwagę Państwa - spółdzielców na ważną okoliczność, jaka charakteryzuje obecny rok. Ma ona istotne znaczenie w postrzeganiu spółdzielczości, a w tym - co nas najbardziej interesuje - spółdzielczości mieszkaniowej w szczególności.

Rok 2012 został proklamowany przez Organizację Narodów Zjednoczonych Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości. Rezolucja ustanawiająca ten rok stwierdza, że „spółdzielczy model przedsiębiorczości jest kluczowym czynnikiem urzeczywistniania rozwoju gospodarczego i społecznego, gdyż w maksymalnym stopniu umożliwia ludziom partycypację w tym rozwoju, że spółdzielnie przyczyniają się skutecznie do eliminacji biedy, tworzenia miejsc pracy i integracji społecznej”. Obchody tego roku przebiegają na całym świecie pod wymownym hasłem „Spółdzielnie budują lepszy świat”.

Wiele ludzi myśli, że spółdzielczość w Polsce jest dzieckiem poprzedniego systemu politycznego, mającym rodowód w PRL. Tymczasem narodziła się ona w naszym kraju już w początkach XIX wieku. Jej dynamiczny rozwój miał miejsce wkrótce po odzyskaniu niepodległości i w całym okresie międzywojennym.

Obecnie z dużym powodzeniem rozwija się w wielu krajach zachodniej Europy, a także na kontynencie amerykańskim.

Warto przytoczyć dane publikowane w fachowych czasopismach, iż ruch spółdzielczy zrzesza na całym świecie prawie 11 mld ludzi, w tym w samym USA ok. 100 mln.

Udział spółdzielczości w tworzeniu Produktu Krajowego Brutto w Unii Europejskiej wynosi średnio około 6%. Niestety ten sam wskaźnik w Polsce spadł w ostatnim okresie do poniżej 1%.

Nie jest naszym zamysłem publikowanie na tych skromnych łamach informatora wykładu na temat spółdzielczości. Warto jednak powtórzyć za wieloma autoritetami naukowymi, iż w naszym państwie, w przeciwieństwie do tendencji europejskich i światowych na-

stępuje regres i systematyczny demontaż spółdzielczości. Dotyczy to również, a może przede wszystkim spółdzielczości mieszkaniowej. Dowodem jest choćby proces tworzenia prawa dotyczącego spółdzielczości mieszkaniowej i jego jakość. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych uchwalona w 2000 roku była pięciokrotnie nowelizowana. Trybunał Konstytucyjny dotychczas uchylił 26 zapisów z ustawy jako sprzecznych z Konstytucją. Nie odniosło to jednak oczekiwanego skutku, bo posłowie większość zakwestionowanych przepisów z uporem powielali w kolejnych projektach. Prawie całkowicie wyeliminowana została ze spółdzielczości mieszkaniowej zasada solidaryzmu spółdzielczego pozwalająca na wzajemne wspieranie się i takie planowanie wydatków, żeby budynki lub ich zespoły mogły korzystać ze wspólnej puli środków dla wykonania niezbędnych prac w danym roku, w innym zaś roku inne budynki lub ich zespoły korzystałyby solidarnie z takiej możliwości.

Można się dopatrzeć w tworzonych przepisach dążenia do likwidacji spółdzielni i powoływania wspólnot mieszkaniowych. Tyle, że wspólnoty już istniejące chętnie garną się pod skrzydła spółdzielczych administratorów. Powszechna jest bowiem opinia, że ci administratorzy gospodarują oszczędniej i lepiej. Większość wspólnot ma wyższe czynsze i jest na co dzień gorzej utrzymana. Chęć przekazania zarządzania wspólnotami zgłaszana jest także do naszej Spółdzielni. Obecnie zarządzamy na podstawie zawartych umów odpłatnie trzema wspólnotami, następne oferty napływają.

Szanowni Państwo !

Dla nas zarządzających zasobami Spółdzielni ważne jest, jak postrzegana i oceniana jest działalność, jaką prowadzimy na rzecz naszych członków i osób zamieszkujących osiedla Spółdzielni.

Jedną z cech wyróżniających spółdzielnie od innych jednostek gospodarczych jest to, że każdego roku ich działalność poddawana jest ocenie i weryfikacji przez najwyższe spółdzielcze gremium, jakim w latach poprzednich były zebrania grup członkowskich i Zebranie Przedstawicieli Członków, a od ubiegłego roku jest Walne Zgromadzenie Członków. Pierwsza połowa

każdego roku to czas podsumowania dokonań roku poprzedniego, bilansowania przychodów i wydatków, sporządzania niezbędnych sprawozdań i formułowania na ich bazie konkluzji i wniosków do dalszej działalności. Takie zadanie ma do wypełnienia również tegoroczne Walne Zgromadzenie, które odbywać się będzie w dniach : 28, 30, 31 maja oraz 4, 5 czerwca b.r., w częściach ustalonych uchwałą Rady Nadzorczej. Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są wyłącznie członkowie Spółdzielni, którzy w swoich skrzynkach pocztowych znajdą zawiadomienie z datą, porządkiem i miejscem obrad tej części Walnego, do udziału w której są uprawnieni.

W niniejszym informatorze zamieszczamy obszernie fragmenty obowiązującego regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, harmonogram zebrań poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, sprawozdanie Rady Nadzorczej, skróconą wersję sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności w 2011 roku, bilans Spółdzielni za 2011 rok, rachunek zysków i strat oraz opinię Biegłego Rewidenta, a także ocenę Spółdzielni zawartą w piśmie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. Sprawozdania, w tym sprawozdanie finansowe za 2011 rok oraz projekty uchwał wyłożone są w biurach Spółdzielni, do wglądu członków na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego. Jesteśmy przekonani, że tak szerokie udostępnienie istotnych materiałów dotyczących działalności Spółdzielni umożliwi merytoryczne przygotowanie się do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.

Dokonując skrótkowo oceny minionego roku, należy odnotować, że zapisał się on jako rok realizacji zadań remontowo - konserwacyjnych mających na celu poprawę sprawności technicznej budynków i bezpieczeństwa zamieszkiwania w nich naszych członków i mieszkańców. Roczne plany remontów i konserwacji ustalone w oparciu o wyniki przeglądów, w konfrontacji z możliwościami finansowymi poszczególnych nieruchomości zostały wykonane. Ich realizacja została pozytywnie oceniona przez Rady Osiedli i Radę Nadzorczą.

Niestety, nie otrzymaliśmy środków z dotacji unijnych. Wniosek dotyczący osiedla „Pogodna” został odrzucony przez Urząd Marszałkowski, jak też w postępowaniu sądowym przed Najwyższym Sądem Administracyjnym włącznie. Wnioski dotyczące pozostałych osiedli - mimo, iż pierwszą selekcję, jako jedynej spółdzielni mieszkaniowej w Lublinie przeszły pozytywnie to jednak w końcowym efekcie znalazły się na liście rezerwowej. Nieco szerzej piszemy o tym w sprawozdaniu Zarządu.

Uzyskane wyniki ekonomiczne za 2011 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 2011 roku nadwyż-

ka bilansowa w kwocie netto 1 688 408,64 zł. Propozycje Zarządu co do sposobu podziału przedstawione zostaną w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

Pozytywnie oceniona została działalność Spółdzielni w protokole z lustracji pełnej przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. Pismo polustracyjne publikujemy na łamach niniejszego informatora.

W tej wysokiej ocenie działalności naszej Spółdzielni mają swój udział rzesze społeczników współuczestniczących w jej życiu i funkcjonowaniu.

Za dobrą i konstruktywną współpracę, za pomoc w rozwiązywaniu wielu problemów, Zarząd Spółdzielni wyraża podziękowania wszystkim członkom organów samorządowych Spółdzielni.

Dziękujemy też członkom i mieszkańcom, którzy wykazują troskę o wspólne mienie, zgłaszają różnorodne propozycje i uwagi dotyczące naszej pracy, które przyczyniają się do podejmowania właściwych decyzji służących pomyślnemu rozwojowi naszej Spółdzielni.

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

HARMONOGRAM ZEBRAŃ WALNEGO ZGROMADZENIA W CZĘŚCIACH – maj, czerwiec 2012

28.05.2012 r. o godz. 16.30	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Bronowice III - Maki	Wyższa Szkoła Nauk Społecznych ul. Olchowa 8
30.05.2012 r. o godz. 16.30	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Łąkowa i bud. Rowerowa 13 oraz członków oczekujących	Szkoła Podstawowa Nr 30 ul. Nałkowskich 110
31.05.2012 r. o godz. 16.30	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu im. L. Kruczkowskiego	Sala Baru „Bartek” ul. Kruczkowskiego 14
04.06.2012 r. o godz. 16.30	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Pogodna	Gimnazjum Nr 14 ul. Pogodna 19
05.06.2012 r. o godz. 16.30	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Kalinowszczyzna	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

niem 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 skrynek 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 zebranie 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 opowiedziało 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 prezydów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie protokołów 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.

§ 13

Wybory delegatów na Zjazd Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości odbywają się jawnie.

Kandydatury ustalone przez Radę Nadzorczą poddawane są pod głosowanie na każdej 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).



Zarząd i Rada Nadzorcza
Pracowniczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Kolejarz”
ul. Nadbystrzycka 11
20-618 Lublin

NS
1) P.H.
2) Zensol
JW

W wyniku zawartej w dniu 20 lipca 2011r. umowy pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Pracowniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie, w dniach od 25 lipca 2011r. do 10 października 2011r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2008r. do 31 grudnia 2010r.

Lustracją Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, tj.:

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i zakres działania.
3. Działalność organów samorządowych.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa w Spółdzielni.
9. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.
10. Realizacja ustanawiania odrębnej własności lokali.
11. Rachunkowość, gospodarka finansowa oraz sprawozdania finansowe Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorowi oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępców Prezesa Zarządu i pracowników Spółdzielni.

Lustrator sporządził protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni w dniu 28 września 2011 r.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2007 r.

Wniosek polustracyjny z lustracji pełnej - jak wynika z dokumentów - został rozpatrzony i przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 20 czerwca 2009 r.

Wniosek polustracyjny został zrealizowany.

Przeprowadzane w Spółdzielni kontrole z zewnątrz w okresie objętym lustracją nie wykazały żadnych uchybień.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie - jak wynika z treści protokołu - wykazała, co następuje:

1. Aktualnie obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 26 czerwca 2010 r.
Treść Statutu jest dostosowana do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 7 października 2010 r. uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000172017 w Dziale 1, Rubryce 4.

2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją nie dokonano aktualizacji norm wewnętrznych, dostosowując ich postanowienia do ustaleń zawartych w uchwalonym w nowym brzmieniu Statucie Spółdzielni. W praktyce w bieżącej działalności Spółdzielni stosowano zasady a w szczególności przestrzegano terminów przy zawiadomianiu użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat, ustalonych w ustawie z 14.06.2007r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Organy statutowe Spółdzielni tj. Zebrania Przedstawicieli Członków, Rada Nadzorcza, Zarząd, Zebrania Grup Członkowskich i Rady Osiedli były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad organów oraz przepisami prawa.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza wykazywała dużą aktywność i zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno- nadzorczej. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni. Zarząd właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami nie zastrzeżonymi do kompetencji innych organów.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona bardzo starannie i w sposób prawidłowy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały. Dokumentacja jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.

4. Struktura organizacyjna służb etatowych była zatwierdzona przez Radę Nadzorczą. Obowiązująca w okresie objętym lustracją struktura organizacyjna wraz z ilością etatów była kompletna i zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię.

5. Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów.

Prawo własności posiada do 29,37 ha gruntów i 1,18 ha gruntów w wieczystym użytkowaniu.

Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja w tym zakresie była właściwa.

6. Prowadzenie i dokumentowanie spraw członkowsko - mieszkaniowych było poprawne. Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadziła przewidziane prawem rejestry członków w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.

Zbadane przez lustrację postępowanie w sprawach skreśleń i wykluczeń z rejestru członków Spółdzielni było zgodne z przepisami prawa.

Przeprowadzone w Spółdzielni w badanym okresie 14 eksmisji z lokali osób z nadmiernymi zaległościami, uchybień prawnych przy ich wykonywaniu nie wykazały.

7. Proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni - jak wynika z ustaleń zawartych w protokole - przebiegał prawidłowo, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do końca 2010 r. Spółdzielnia zawarła ogółem 4199 aktów notarialnych odrębnej własności. Wyodrębnionych zostało w tym okresie 3999 lokali mieszkalnych wraz z ułamkową częścią gruntu co stanowiło 55,80% ogółu mieszkań w Spółdzielni.

Wszystkie wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności lokali złożone do końca 2010r. zostały załatwione.

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była w Spółdzielni prowadzona właściwie. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd osiedla „Kalinowszczyzna” i osiedla „Bronowice-Maki” wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno porządkowym oraz technicznym.

9. Koszty i przychody były prawidłowo ustalane przez uprawnione organy statutowe Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni były stosowane różnorodne działania windykacyjne zmierzające do zmniejszenia zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych.

W lokalach mieszkalnych zadłużenie utrzymywało się na zbliżonym poziomie, zaś w lokalach użytkowych na koniec 2010r. zmalało w stosunku do 2008r. i 2009r.

10. Umowy o świadczenie usług komunalnych – jak wskazuje ich analiza – były zawarte prawidłowo i zapewniały należytą ochronę interesów Spółdzielni.

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie w 2011 roku

11. Potrzeby remontowe Spółdzielni były ustalane w Administracjach Osiedli na podstawie przeprowadzanych przeglądów zasobów, zgłaszanych wniosków przez członków na zebraniach grup członkowskich oraz na Zebraniach Przedstawicieli Członków.

Bilanse potrzeb remontowych były zatwierdzane przez uprawniony organ samorządowy.

Akumulowane środki finansowe na remonty, których podstawowym źródłem były odpisy na fundusz remontowy, pozwalały Spółdzielni na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami remontowymi w ramach zatwierdzonych planów remontowych.

Na koniec 2010 roku Spółdzielnia posiadała na funduszu remontowym zakumulowaną z kolejnych lat kwotę 1 841 491 zł. Stan powyższy pozwala Zarządowi i Radzie Nadzorczej zwiększyć zakres rzeczowy prac remontowych planowanych w latach następnych.

Na podkreślenie zasługuje stosunkowo duża liczba pracowników Spółdzielni posiadających uprawnienia techniczne do nadzoru, konserwacji i zarządzania zasobami mieszkaniowymi.

12. Pozyskiwanie obcych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej. Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo.

Zawarte przez zarząd Spółdzielni umowy na realizację robót remontowych z wykonawcami zawierały postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.

13. Merytoryczna działalność społeczna i oświatowo-kulturalna prowadzona na bazie Klubu Osiedlowego „ODEON” była właściwa.

14. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe na podstawie uchwały Zarządu przy wykorzystaniu elektronicznej techniki obliczeniowej. Stosowane systemy komputerowe spełniają wymogi zasad rachunkowości określone w ustawie z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości.

Za lata objęte lustracją sprawozdania finansowe podlegały badaniu przez uprawniony do tej czynności podmiot a następnie były zatwierdzane przez Zebrania Przedstawicieli Członków po czym terminowo składane w Sądzie Rejestrowym oraz Urzędzie Skarbowym i ogłaszane w Monitorze Spółdzielczym.

W badanym okresie Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów. W okresie objętym lustracją nastąpiło obniżanie sumy bilansowej głównie na skutek ustanawiania odrębnej własności lokali stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i zapewnia jej płynność finansową.

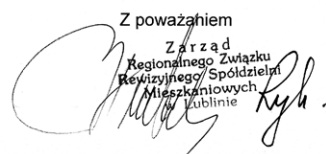
Z treści protokołu lustracji wynika, iż niektóre postanowienia regulaminów wewnętrznych wymagają dostosowania do wymogów wynikających ze znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007r. oraz obowiązującego Statutu.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w badanym okresie tj. w latach 2008-2010 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułuje wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 25 ust. 5 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 1 lipca 2010 r. (Uchwała Nr 9/ 2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków informację o powyższych ustaleniach lustracji.

Z poważaniem
Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie



Rada Nadzorcza obecnej kadencji wybrana została na Zebraniu Przedstawicieli Członków w 2010 roku. Jej 3 - letnia kadencja trwać będzie do 2013 roku. Skład osobowy i struktura organizacyjna obecnej Rady stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

Swoje funkcje nadzorczo - kontrolne Rada realizowała w toku plenarnych posiedzeń, na spotkaniach komisji problemowych, w trakcie posiedzeń Prezydium Rady, a także w częstych kontaktach członków Rady z Zarządem Spółdzielni i jego agendami.

W 2011 roku Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń plenarnych i 2 posiedzenia Prezydium. Członkowie Rady uczestniczyli w posiedzeniach komisji problemowych, których celem było wydanie opinii i ocen w sprawach wnoszonych pod obrady plenarne. Komisje problemowe odbyły 14 spotkań. W posiedzeniach Rady uczestniczyli każdorazowo Członkowie Zarządu Spółdzielni, a także w miarę potrzeby kierownicy jednostek organizacyjnych. Na wszystkie posiedzenia Rady zapraszani byli Przewodniczący Rad Osiedli im. Kruczkowskiego i Pogodna, którzy nie są równocześnie członkami Rady Nadzorczej. Uczestnictwo w posiedzeniach Rady Przewodniczących Rad Osiedli zapewniało obustronny właściwy przepływ informacji o pracy tych organów, a także możliwość prezentowania stanowiska Rad Osiedli w rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą sprawach.

Zgodnie z kompetencjami przewidzianymi dla Rady w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie Spółdzielni w 2011 roku Rada Nadzorcza podjęła **40 uchwał**. Część z nich dotyczyła zagadnień powtarzających się każdego roku, obejmujących w szczególności sprawy gospodarcze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza zatwierdziła założenia do planu gospodarczego na 2012 rok, a następnie plan gospodarczy dla całej Spółdzielni oraz plany wpływów i kosztów na poszczególne nieruchomości. Wskaźniki zawarte w planach znalazły odbicie w zatwierdzonych stawkach czynszowych. Przed zatwierdzeniem planów i stawek czynszowych, projekty materiałów były kierowane na posiedzenia Rad Osiedli, które miały możliwość zgłaszania do nich uwag i wniosków. Swoją ocenę formułowała każdorazowo – po uprzedniej szczegółowej analizie - Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej .

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

Każdego roku podejmowana jest uchwała zatwierdzająca strukturę organizacyjną służb etatowych Spółdzielni. Przed podjęciem tej uchwały Rada Nadzorcza zasięgała opinii Rad Osiedli co do struktury poszczególnych Administracji, zaś opinię w sprawie struktury biura Zarządu i całej Spółdzielni wyraziła Komisja Samorządowo-Organizacyjna. Stan zatrudnienia w Spółdzielni utrzymuje się na tym samym poziomie od kilku lat, co należy ocenić pozytywnie zważywszy na często zmieniające się przepisy prawa dotyczące spółdzielni mieszkaniowych i stale rosnący zakres zadań.

W 2011 roku na zlecenie Rady Nadzorczej wyrażone w podjętej uchwale przeprowadzona została lustracja pełna obejmująca wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni w latach 2008-2010. Przeprowadził ją w okresie od 25 lipca do 10 października - ubiegłego roku lustrator z Lubelskiego Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych. Z obszernego protokołu i z pisma polustracyjnego, z którym członkowie Rady zapoznali się na posiedzeniu w dniu 20.X.2011 r. wynika, że **„działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w badanym okresie, tj. w latach 2008 – 2010 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności”** (cytat z pisma polustracyjnego).

W związku z nie stwierdzeniem uchybień w pracy Spółdzielni Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych nie sformułował wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Ocena z przeprowadzonej lustracji jak również wyniki badania sprawozdania finansowego za 2011 rok przeprowadzonego przez Biegłego Rewidenta potwierdzają pozytywną ocenę działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza z należytą uwagą śledziła i oceniała realizację zadań związanych z eksploatacją i gospodarką remontowo-konserwacyjną zasobów. Członkowie Rady będący poza nielicznymi wyjątkami równocześnie członkami Rad Osiedli brali aktywny udział w tworzeniu osiedlowych planów remontów i konserwacji, a następnie śledzili ich realizację, wnosząc na bieżąco uwagi dotyczące jakości i terminowości wykonywanych robót.

Z zadowoleniem należy stwierdzić, że Spółdzielnia uporała się z jednym z najtrudniejszych problemów z zakresu gospodarki remontowej, a mianowicie z wymianą stolarki. Przyczyniła się do tego w dużym stopniu rozsądna, dalekowzroczna polityka Rady Nadzorczej i Rad Osiedli w zakresie ustalania odpisów na fundusz remontowy, z którego finansowana była stolarka.

Rada Nadzorcza stwierdza, że służby Spółdzielni wykazują należytą troskę o stan techniczny zasobów.

W ramach posiadanych środków finansowych wykonywane były roboty, w efekcie których budynki Spółdzielni wyróżniają się dobrym stanem technicznym i estetycznym.

Wyremontowano i wymieniono nawierzchnie większości dróg osiedlowych i ciągów pieszojezdnych. Widać dbałość służb Spółdzielni o stan osiedlowej zieleni.

Mimo widocznych, korzystnych zmian w stanie technicznym i estetycznym naszych zasobów, jest jeszcze wiele do zrobienia. Zakres tych prac jest ściśle związany z możliwościami finansowymi poszczególnych osiedli i nieruchomości.

Rada Nadzorcza z żalem przyjęła decyzję Urzędu Marszałkowskiego a następnie Najwyższego Sądu Administracyjnego o ostatecznym odrzuceniu wniosku o przyznanie środków unijnych dla osiedla „Pogodna”. Mimo, iż pierwszą selekcję pozytywnie przeszły wnioski z osiedli „Bronowice - Maki”, „Kalinowszczyzna” i im. L. Kruczkowskiego naszej Spółdzielni jako jedynej spółdzielni mieszkaniowej z Lublina, to jednak w końcowym efekcie znalazły się tylko na liście rezerwowej z dość wysoką punktacją wynoszącą odpowiednio 84, 81 ,80 punktów.

Rozliczanie kosztów i wpływów prowadzone jest w Spółdzielni od 2005 roku na nieruchomości, co wymaga planowanie takich robót remontowych w danej nieruchomości, na jakie pozwalają środki na funduszu remontowym zgromadzone przez tę nieruchomość.

Chcąc jednak umożliwić mimo braku środków wykonanie niezbędnego remontu tarasu w nieruchomości

Bukowa 22, Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku Rady Osiedla „Bronowice-Maki” i wyraziła zgodę na udzielenie wewnętrznej pożyczki w kwocie

70 tys. zł z funduszu remontowego tego osiedla na rzecz wymienionej wyżej nieruchomości. Jednocześnie, mając na względzie konieczność zabezpieczenia spłaty tej pożyczki w ciągu 5 lat, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zwiększającą odpis na fundusz remontowy w tej nieruchomości z 1,10 zł/m² na 1,30 zł/m².

W związku z wnioskiem przyjętym przez Walne Zgromadzenie (część obejmująca

członków zamieszkałych w os. Kalinowszczyzna) Rada Nadzorcza podjęła uchwałę wprowadzającą zmiany w „Regulaminie rozliczania kosztów gzm i ustalania opłat za używanie lokali” polegające na umożliwieniu rozliczania kosztów wywozu nieczystości w ramach osiedli, a nie wyłącznie w ramach nieruchomości – jak stanowił Regulamin przed wprowadzeniem zmiany. W uchwale tej zawarto także inne zmiany wynikające ze znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza pozytywnie dla wnioskodawców rozpatrzyła odwołanie od uchwały Zarządu ustalającej wysokość opłat za wyznaczone miejsca dzierżawione przez osoby handlujące w os. im. Kruczkowskiego, obniżając wysokość tych opłat.

Spśród wszystkich podjętych uchwał 13 dotyczyło spraw członkowskich. W wyniku całkowitej spłaty zadłużenia, w stosunku do 5-ciu osób uchylono wcześniej podjęte uchwały o wykluczeniu z grona członków Spółdzielni. Spłata zadłużenia i przywrócenie członkostwa umożliwia ubieganie się o dodatek mieszkaniowy po spełnieniu ustawowych warunków, a także w przypadku mieszkań lokatorskich daje szansę na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

W ramach porządkowania spraw związanych z członkostwem Rada Nadzorcza – na wniosek Zarządu podjęła 8 uchwał o wykreśleniu z rejestru członków osób, które najczęściej w wyniku rozwodów lub zbycia utraciły prawo do lokalu mieszkalnego i nie dopełniły formalności niezbędnych dla zachowania członkostwa.

W związku z koniecznością dostosowania do obowiązujących przepisów, Rada Nadzorcza zweryfikowała dotychczas obowiązujące regulaminy organów Spółdzielni, wprowadziła do nich niezbędne zmiany i zatwierdziła jednolite teksty uwzględniające poprawki. W tej sprawie podjęto 6 uchwał dotyczących nowelizacji n/w regulaminów:

- regulamin pracy Zarządu
- regulaminy 4-ch Komisji problemowych Rady Nadzorczej
- regulamin Rady Osiedla

Znowelizowano również „Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w PSM „Kolejarz”.

W 2011 roku do Rady Nadzorczej wpłynęło 13 pism z czego:

- 2 pisma do wiadomości Rady (adresatem był Zarząd Spółdzielni)
- 4 pisma zawierały prośby o uchylenie uchwał o wykluczeniu (wszystkie załatwione pozytywnie)
- 1 dotyczyło rozliczeń ze Spółdzielnią z tyt. c.o.
- 1 kwestionujące podwyżkę opłat czynszowych
- 1 w sprawie niedrożności komina wentylacyjnego w budynku
- 1 w sprawie dojazdu do kiosku w os. „Pogodna”
- 1 dot. usunięcia przyczyn zalewania mieszkania
- 1 dot. problemów remontowych i eksploatacyjnych w os. „Pogodna”
- 1 w sprawie udostępnienia materiałów z podziału Spółdzielni dokonanego w 1991r.

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.

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

W minionym roku po raz pierwszy obradowało Walne Zgromadzenie, które w warunkach naszej, dużej Spółdzielni zostało uchwałą Rady Nadzorczej podzielone na 5 części odpowiadających terytorialnie osiedlom, przy czym do członków zamieszkujących osiedle „Łąkowa” dołączono pozostałą, niewielką już grupę członków oczekujących.

Rada Nadzorcza aktywnie uczestniczyła w przygotowaniach materiałów na Walne Zgromadzenie analizując i opiniując wyniki sprawozdania finansowego za 2010 rok, ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w minionym roku opiniując i wnosząc swoje uwagi do propozycji podziału nadwyżki bilansowej, a także formułując całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu.

Ocena ta przedstawiona została przez Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Ubiegłoroczne Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej, które wynikały z zapisów statutowych.

W ocenie Rady Nadzorczej działalność Spółdzielni w 2011 roku zarówno w płaszczyźnie samorządowo-organizacyjnej jak też gospodarczo-financej przebiegała prawidłowo. Ocenę tę potwierdziły wyniki badania sprawozdania finansowego za 2011 rok i wyniki ilustracji. Sprawne i właściwe zarządzanie zasobami, a także dobre wskaźniki ekonomiczne wypracowane przez Zarząd Spółdzielni upoważniają Radę do skierowania wniosku o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za 2011 rok przez Walne Zgromadzenie PSM „Kolejarz”.

W roku bieżącym Rada Nadzorcza sprawować będzie przypisany w ustawie i statucie ogólny nadzór nad działalnością Spółdzielni, zwracając szczególną uwagę na jej kondycję finansową oraz na zagadnienia związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Rada Nadzorcza wyraża przekonanie, że będzie mogła liczyć na współpracę i wsparcie na co dzień ze strony Rad Osiedli członków Spółdzielni, którzy wykazują troskę o sprawy mieszkańców osiedli i współuczestniczą w realizacji różnorodnych przedsięwzięć.

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 19 kwietnia 2012 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Wiesława Madoń

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Piotr Mazur

Skład osobowy i struktura organizacyjna Rady Nadzorczej kadencji 2010 - 2013.

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. Gąsiorowski 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 |

SPRAWOZDANIE

Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie z działalności w 2011 r.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.

Na koniec 2011 r. Spółdzielnię stanowiło :

6770 członków, w tym: 6636 członków i współczłonków mieszkających, 85 członków oczekujących, 21 członków posiadających prawo do lokalu użytkowego, 28 posiadających prawo tylko do garażu.

W zasobach Spółdzielni było 1169 lokali, z którymi nie było związane członkostwo ich właścicieli i współwłaścicieli, w tym 1147 lokali mieszkalnych i 22 użytkowe.

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 2011 roku odbyły się 42 posiedzenia Zarządu (w tym 17 w sprawach członkowskich), na których rozpatrywane były sprawy i wnioski wymagające decyzji kolegialnych.

Średnie zatrudnienie wyniosło 139,7 etatów.

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 ramach tej działalności w poczet członków Spółdzielni przyjęto 22 osoby, głównie z tytułu kupna, darowizny lub spadkobrania własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokalu, 4 osoby przyjęto w poczet członków z racji uwzględnienia roszczeń do lokalu w trybie art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, 5 - ciu osobom przywrócono członkostwo w drodze uchwał Rady Nadzorczej.

Z rejestru członków Spółdzielni skreślono 236 osób, w tym : 28 z tytułu sprzedaży odrębnej własności lokalu, 53 z tytułu sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 109 z tytułu zgonu, 39 z tytułu darowizny odrębnej własności i spółdzielczego prawa do lokalu, 4 z racji przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni, 3 z innych tytułów. W związku ze zbyciem mieszkań i nie złożeniem oświadczenia woli o rezygnacji z członkostwa wykreślono ze Spółdzielni 8 osób.

W 2011 roku wpłynęło do Spółdzielni 41 wniosków w sprawie zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, z tego 39 pochodziło od członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i 2 od członków z lokatorskim prawem do lokalu. W związku z tym, że realizowano także wnioski złożone w latach poprzednich (ze względów formalnych : zadłużenia czynszowe, nieuregulowane stany prawne mieszkań nie mogły być załatwione wcześniej), łącznie w 2011 roku zawarto 58 aktów notarialnych o ustanowienie prawa odrębnej własności mieszkań.

Liczbę mieszkań i ich rodzaje w rozbiu na osiedla pokazuje poniższa tabela. Stan na 31.XII.2011 r.

Tabela Nr 1

Osiedle	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Umowy najmu	Razem
Kalinowszczyzna	1094	953	44	17	2108
Bronowice- Maki	1117	782	128	3	2030
im. Kruczkowskiego	980	683	25	8	1696
Pogodna	794	240	32	14	1080
Łąkowa	71	156			227
Rowerowa 13	1	1	-	24	26
Razem w Spółdzielni	4057	2815	229	66	7167

Prawo odrębnej własności posiadało na koniec 2011 roku 217 lokali użytkowych, w tym 195 garaży. Lokale użytkowe w liczbie 14 posiadały status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Brak tytułu prawnego do lokali będący konsekwencją niespłaconych znacznych zobowiązań finansowych

wobec Spółdzielni był podstawą zasądzenia wyroków nakazujących eksmisję z zajmowanych lokali. Na dzień 31.XII.2011 r. Spółdzielnia posiadała 20 wyroków eksmisyjnych z przyznanymi uprawnieniami do lokalu socjalnego oraz 12 wyroków bez uprawnień do lokalu socjalnego. Z grupy osób z orzeczoną eksmisją 8 osób uregulowało zadłużenie, bądź systematycznie reguluje, płacąc na bieżąco czynsz. Wyroki eksmisyjne z uprawnieniami do lokalu socjalnego realizowane są przez Urząd Miasta Lublin. W minionym roku Urząd wskazał 8 lokali socjalnych. Wykonano 3 eksmisje, 2 eksmisje nie mogły się odbyć z uwagi na stan zdrowia, 2 osoby spłaciły zadłużenie, w związku z czym postępowanie eksmisyjne zostało zawieszono.

Odzyskane mieszkania po wykonanych eksmisjach oraz mieszkania wolne w sensie prawnym w łącznej liczbie 10 rozdysponowane były w drodze przetargu. W wyniku przeprowadzonych przetargów wylicytowana kwota ponad oszacowaną wartość lokali wyniosła 20 tys. zł.

W ramach działalności członkowsko - mieszkaniowej podejmowano różnorodne czynności mające na celu uregulowanie stanu prawnego lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, a ponadto prowadzono codzienną obsługę interesantów polegającą na udzielaniu informacji z zakresu spraw związanych z tytułami prawnymi do lokali oraz sposobu załatwiania różnorodnych formalności mieszkaniowych.

III. Działalność remontowo – konserwacyjna.

W 2011 roku Spółdzielnia zarządzała 129 budynkami, w tym 112 mieszkalnymi.

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

Wiek budynków mieszkalnych obrazuje poniższa tabela - stan na dzień 31.12.2011 r.

Tabela Nr 2

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji					
			do 10	11 do 20	21 do 30	31 do 40	41 do 50	51 do 60
1	Kalinowszczyzna	34				4	29	1
2	Bronowice III-Maki	32	1	2	3	16	10	
3	Kruczkowskiego	23				22		1
4	Pogodna	19		1	18			
5	Łąkowa	2		2				
6	ul. Rowerowa 13	1					1	
7	ul. Kruczkowskiego 22	1				1		
Razem:		112	1	5	21	43	40	2
Struktura procentowa		100,00	0,89	4,46	18,75	38,39	37,51	1,79

Działalność remontowo - konserwacyjna wynikała z potrzeb determinowanych w dużej mierze faktem starzenia się zasobów i koniecznością zapobiegania ich degradacji, a także potrzebą wprowadzania wyższych standardów zarówno w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych jak również w zakresie estetyki budynków i osiedli. Tak więc utrzymanie budynków i infrastruktury osiedlowej w należytym stanie technicznym, stała poprawa warunków zamieszkiwania i dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia było podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb. Roboty remontowo – konserwacyjne wykonywane były zgodnie z opracowanymi wspólnie z Radami Osiedli osiedlowymi planami remontów i konserwacji, a te z kolei opracowywano w oparciu o coroczne przeglądy zasobów. Szereg prac remontowych i konserwacyjnych wykonywali osiedlowi konserwatorzy, zaś roboty specjalistyczne wymagające odpowiedniego usprzętowania zlecane były wykonawcom zewnętrznym wyłanianym w drodze publicznych, otwartych przetargów. Nadzór nad właściwym wykonywaniem robót sprawowali Z - cy Kierowników Administracji Osiedli posiadający wymagane prawem uprawnienia budowlane.

Z tabeli wynika, że najwięcej bo ponad 75% budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku 30-50 lat. Jest to wiek, w którym zachodzi konieczność ponoszenia największych nakładów finansowych na utrzymanie ich w odpowiedniej sprawności technicznej.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w Spółdzielni w 2011 roku przedstawia poniższa tabela :

Tabela Nr 3

Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Spółdzielnia	Kalinow- szczyzna	Bronowice III-Maki	Pogodna	Kruczkow- skiego	Łąkowa
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszk.	455	119	16	37	283	
2	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	bud.	10		8			2
3	Wymiana okien piwnicznych	szt.	690			70	620	
4	Wymiana okien w lokalach użytkowych	m ²	217		162	55	0	
5	Docieplenie ścian	m ²	2 048		468	1 580		
6	Docieplenie stropodachów	m ²	11 342	3 860	1 504	723	5255	
7	Docieplenie podłóg parterów	m ²	6485		2 097		4388	
8	Remont dachów	m ²	947	259	474		214	
9	Wymiana obróbek blacharskich	m ²	132	130			0	2
10	Wymiana rynien i rur spustowych	mb	289	289				
11	Remont balkonów	szt.	390	14	376			
12	Malowanie elewacji	m ²	2726	480	2 246		0	
13	Malowanie klatek schodowych - budynki niskie	szt.	42	17	14		11	
14	Malowanie klatek schodowych - budynki wysokie	szt.	4	4			0	
15	Remont wejść do budynku	szt.	27	16	5	6	0	
16	Wymiana drzwi wejściowych do budynków	m ²	9	2	2	5		
17	Zabudowa wiatrołapu	szt.	7		7			
18	Pochylnie dla niepełnosprawnych	szt.	2		2			
19	Remont tarasu	m ²	156		156			
20	Opaski wokół budynku	m ²	165	62		103		
21	Wykonanie nawierzchni z kostki betonowej	m ²	4992	1 595	1 634	10	1753	
22	Wykonanie nawierzchni z asfaltobetonu	m ²	324	324				
23	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych	szt.	112	29	41	0	42	
24	Doszczelnienie instalacji gazowej w mieszkaniach	mieszk.	77	77				
25	Wymiana poziomów ccw, zw.	budynki	2	2				
26	Remont instalacji c.o.	budynki	1	1				
27	Remont kominów wentylacyjnych	budynki	2	1				1
28	Remont altan śmietnikowych	szt.	6			6		
29	Wymiana wodomierzy mieszk.	szt.	4 009	1 416	833	850	537	373
30	Sporządzenie projektów technicznych	szt.	12	10		2		
31	Ułożenie wykładziny w pomieszczeniach technicznych	m ²	120			120		
32	Wykonanie oznakowania osiedla	szt.	2	1		1		

Jak ukształtowały się dochody i wydatki z funduszu remontowego w 2011 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 4

L.p.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Ogółem Spółdzielnia
1.	Razem środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy)	832 614	1 150 979	1 280 373	506 032	0	130 935	3 900 933
2.	Razem środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	1 032 521	1 078 635	1 321 682	396 130	304 699	32 883	4 166 551
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz.1 + poz.2)	1 865 136	2 229 614	2 602 056	902 162	304 699	163 818	8 067 484
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	596 919,73	1 063 937,69	332 016,97	186 955,48	0,00	0,00	2 179 829,87
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	1 237 693,26	998 892,71	1 686 726,06	294 587,13	74 266,11	41 902,92	4 334 068,19
6.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz. 5)	1 834 613	2 062 830	2 018 743	481 543	74 266	41 903	6 513 898
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2011 r. (poz. 3 - poz. 6)	30 523	166 784	583 313	420 620	230 433	121 915	1 553 586

Dobiega końca realizacja długotrwałego i kosztownego programu wymiany stolarki w mieszkaniach. Likwidacji uległ okres oczekiwania na wymianę bądź zwrot środków za wymienione we własnym zakresie okna w osiedlach Bronowice - Maki i Pogodna. W osiedlu im. Kruczkowskiego, dzięki przeznaczeniu znacznych kwot i dokonaniu wymiany stolarki aż w 283 mieszkaniach likwidacja kolejki nastąpiła w 2011 roku, zaś w os. Kalinowszczyzna przewiduje się zakończenie wymiany w 2013 roku. W każdym z osiedli jest i pozostanie niewymieniona stolarka w mieszkaniach zadłużonych lub z nieuregulowanym stanem prawnym.

Kontynuowana była wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w piwnicach. W osiedlu im. L. Kruczkowskiego i Pogodna okna na klatkach schodowych wymienione zostały w pierwszej kolejności ze względów eksploatacyjnych, gdyż nieszczelne drewniane okna wprowadzały wodę opadową w płytę warstwową ścian wykonanych w systemie OWT, zalewając często mieszkania. W pozostałych osiedlach wymiana stolarki okiennej na klatkach realizowana była sukcesywnie w miarę posiadanych środków.

Jednym z elementów prowadzonej od szeregu lat termomodernizacji zasobów jest docieplenie ścian budynków mieszkalnych w osiedlu Pogodna (w pozostałych osiedlach ściany zostały docieplone), w którym zgodnie z uchwałą Zebrania Grupy Członkowskiej finansowanie tych robót odbywa się z funduszu remontowego, stąd roboty na większości budynków wykonywane są etapami w miarę, jak zgromadzone zostaną odpowiednie środki na funduszu danej nieruchomości. Na niektórych budynkach, takich jak Jesienna 4 i Pogodna 40, zgodnie z wolą większości ich mieszkańców wyrażoną w referendum bądź poprzez złożenie podpisów na listach, zostały wykonane wszystkie roboty termomodernizacyjne, których finansowanie odbyło się z udziałem kredytu bankowego.

W osiedlu „Bronowice - Maki” wykonano w minionym roku docieplenie maszynowni dźwigów, które nie było uwzględnione przy dociepleniu ścian budynków.

We wszystkich osiedlach zakończone zostało docieplenie stropodachów metodą wdmuchiwania granulatu wełny mineralnej do docelowej grubości 25 cm, z istniejącego dotychczas 5 cm grubości. W budynkach mieszkalnych, gdzie docieplenia stropodachów można wykonać tylko tzw. styropianem laminowanym z koniecznością odbudowy pokrycia dachu, ze względu na koszt sięgający 70 zł/m² realizacja następuje sukcesywnie, w miarę posiadania środków.

Docieplenia podłóg parterów od strony piwnic wykonane zostało w os. Kruczkowskiego na powierzchni 4388 m², zaś w os. Bronowice - Maki na powierzchni 2097 m². Docieplenie to realizowane było w technologii lekkiej, mokrej w systemie „Ceresit” z zastosowaniem styropianu o grubości 7 cm. Docieplenie to jest skuteczne i eliminuje negatywne zjawiska występujące w mieszkaniach zlokalizowanych na parterach budynków, takie jak : wychładzanie od podłogi, wilgoć itp. Jednak jego koszt jest dość wysoki sięgający 55 zł/m².

W osiedlach Kalinowszczyzna i Bronowice - Maki był realizowany z funduszu remontowego remont balkonów, przy czym w tym drugim osiedlu proces zostanie całkowicie zakończony w 2012 roku.

W osiedlu Pogodna remonty balkonów wykonuje się razem z dociepleniami ścian zewnętrznych budynków, co pozwala wykorzystać rusztowania i unikać ponoszenia kosztów na stawianie rusztowań tylko do celów remontu balkonów.

Newralgicznym problemem we wszystkich osiedlach jest brak miejsc postojowych dla samochodów osiedlowych. Spółdzielnia nie posiada rezerw terenowych, które mogłyby przeznaczyć pod budowę nowych miejsc postojowych, stąd budowa takich miejsc odbywa się najczęściej kosztem terenów zielonych. Lokalizacja każdego nowego miejsca wymaga szeregu opracowań projektowych i spełnienia licznych warunków technicznych. W 2011 roku wybudowano łącznie w Spółdzielni 112 miejsc postojowych.

Każdego roku wymieniane są w miarę posiadanych środków nawierzchnie ulic i chodników osiedlowych, co nie tylko poprawia estetykę, ale także bezpieczeństwo poruszania się w osiedlu. W 2011 roku wymieniono nawierzchnię ulic i chodników na powierzchni ponad 5 tys. m².

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

Zadaniem priorytetowym w minionym roku, jak i w latach poprzednich była dbałość o bezpieczeństwo zamieszkiwania w naszych zasobach polegająca na zapewnieniu sprawności funkcjonowania urządzeń i instalacji. W tym celu przeprowadzane były obowiązkowe przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej, a także gazowej, w wyniku których niezwłocznie usuwane były usterki i nieprawidłowości. Koszt obowiązkowych przeglądów wyniósł w 2011 roku 240 981 zł.

Obok wymienionych w tabeli i omówionych wyżej zadań, Administracje Osiedli na bieżąco obsługiwały mieszkańców, przyjmując zgłoszenia i interwencje związane z funkcjonowaniem urządzeń osiedlowych, usuwaniem usterek i awarii.

W sprawozdaniu w roku ubiegłym informowaliśmy o działaniach podjętych w celu uzyskania środków z programu Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. W ustalonych terminach Spółdzielnia przygotowała 4 projekty uwzględniające zadania z czterech osiedli, z wyjątkiem osiedla Łąkowa. Zadania te były wyszczególnione w ubiegłorocznym informatorze.

Ocenę formalną i wstępną weryfikację pozytywnie przeszły trzy projekty, które zakwalifikowały się do kolejnego etapu. Projekt dotyczący osiedla Pogodna został również pozytywnie oceniony, jednakże z zastrzeżeniem wykluczenia z dofinansowania robót już rozpoczętych, tj. termomodernizacji budynków. Zarząd Spółdzielni nie zgodził się z taką interpretacją przepisów prawnych stojąc na stanowisku, że termomodernizacja budynków jest procesem ciągłym. Sprawa była rozpatrywana przez Wojewódzki Sąd Administracyjny i Naczelny Sąd Administracyjny. Orzeczenia wydane przez te Sądy były niekorzystne dla Spółdzielni.

Projekty dotyczące pozostałych osiedli uzyskały pozytywną ocenę merytoryczną, jednak liczba uzyskanych punktów nie kwalifikowała tych projektów na listę podstawową.

Otrzymały one stosunkowo dużą punktację, tj. : os. Bronowice - Maki - 84 punkty, os. Kalinowszczyzna - 81 punktów, zaś os. im. L. Kruczkowskiego - 80 punktów. Obecnie realizacja projektów odbywa się przy poziomie 85 punktów. W/w projekty wpisane zostały na listę rezerwową projektów oczekujących.

IV. 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, szkółki 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 110 dzieci. Akcje te współfinansowane były przez Urząd Miasta.

Koszty prowadzenia działalności społeczno – kulturalnej w Klubie „Odeon” wyniosły w 2011r. ogółem 108.308 zł.

V. Działalność finansowa w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

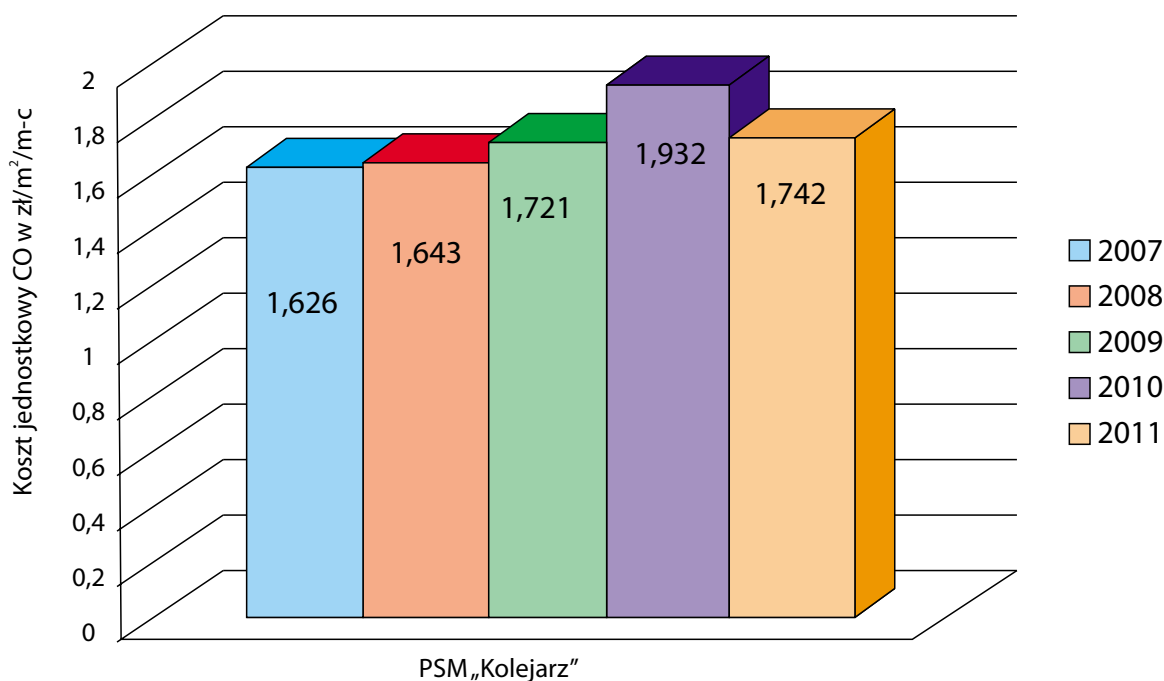
Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2011 roku ogółem 31 961 017 zł, w tym eksploatacja bieżąca 22 272 094 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 9 688 923 zł.

Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2011 wykazała w skali Spółdzielni spadek kosztów średnio o 7% w porównaniu do roku poprzedniego. Rozliczenie ciepła dokonane zostało za okres 1.07.2010 - 30.06.2011 r.wg wskazań podzielników (z wyjątkiem budynku Rowerowa13).

Koszty podgrzania wody były wyższe o 3% w porównaniu do roku 2010 i wyniosły od 15,43 zł/ m³ do 18,02 zł/m³. Koszt ogrzania 1 m² mieszkania wyniósł średnio w Spółdzielni 1,742 zł. Porównanie kosztów jednostkowych c.o. przedstawia wykres nr 1.

Wykres Nr 1

Porównanie kosztów jednostkowych CO w latach 2007–2011



Koszty dostawy wody w 2011 r. wyniosły 4 558 331 zł (2010 - 4 500 788). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,27 m³.

Koszty wywozu nieczystości wyniosły 1 094 334 zł i były o 6,1% niższe w porównaniu do roku 2010. Norma „zużycia” wyrażona w m³/ osobę /rok wyniosła 2,07 m³ i była niższa o 0,04 m³ w porównaniu do 2010 r.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych były wyższe od przychodów z opłat czynszowych o 1 191 122,48 zł. Kwota ta zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty eksploatacji nieruchomości w 2012 roku.

Oprócz przychodów czynszowych Spółdzielnia uzyskała przychody z innych działalności, a nadwyżka bilansowa netto wyniosła 1 688 408,64 zł, w tym:

- najem lokali użytkowych	kwota	1.006.884,02 zł
- reklamy, dzierżawy terenu	kwota	239 624,62 zł
- działalność finansowa i operacyjna	kwota	462 093,33 zł
- niedobór na działalności społeczno - wychowawczej	kwota	(-) 20 193,33 zł

Nadwyżka bilansowa - zdaniem Zarządu - winna być przeznaczona na:

- pokrycie niedoboru na g.z.m.
- zasilenie funduszu remontowego
- pokrycie niedoboru działalności społeczno – wychowawczej

Szczegółowy podział nastąpi na Walnym Zgromadzeniu Członków.

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

Strukturę kosztów eksploatacji w 2011 r. w skali Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5

Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2011	Udział %
Koszty administr., zarządzania i eksploatacji	6 287 049	19,67%
Koszty utrzymania majątku Spółdzielni	502 125	1,57%
Odpis na f. remontowy	5 678 041	17,77%
Podatek od nieruchomości	559 669	1,75%
Energia elektryczna	644 716	2,02%
Eksploatacja dźwigów	171 780	0,54%
Konserwacje obce	767 400	2,40%
Konserwacje własne	1 494 929	4,68%
Woda i kanalizacja	4 631 566	14,49%
Wywóz nieczystości	1 269 828	3,97%
Gaz	264 992	0,83%
Koszty co	7 429 974	23,25%
Koszty CCW	2 258 949	7,06%
RAZEM	31 961 017	100,00%

VI. Windykacja zadłużeń.

Zadłużenia czynszowe na 31.XII.2011 r. wyniosły ogółem 3 430 965 zł w tym:

lokale mieszkalne	-	2. 837 470 zł
lokale użytkowe	-	573 055 zł
garaże	-	20 440 zł

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

Osiedle Kalinowszczyzna	-	1 141 695 zł
Osiedle Bronowice - Maki	-	976 675 zł
Osiedle Kruczkowskiego	-	656 056 zł
Osiedle Pogodna	-	480 876 zł
Osiedle Łąkowa	-	128 368 zł
Budynek Rowerowa 13	-	22 936 zł
Lokale przy ul. Kruczkowskiego 22	-	24 359 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku Rowerowa 13 i wynosił 15,6%, natomiast najniższy w osiedlu Pogodna - 7,36%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 395,96 zł, najwyższe wystąpiło w budynku przy ul. Rowerowej 13 i wyniosło 641,30 zł, a najniższe w os. im. Kruczkowskiego i wyniosło 281,31 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 9,16% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 15,71% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 75,14% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 11,9% dłużników, a ich liczba na dzień 31.XII.2011 r. wyniosła 435 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 4 901 zł.

Niepokojącym zjawiskiem, nie tylko z punktu widzenia Spółdzielni, ale przede wszystkim mieszkańców posiadających prawo odrębnej własności jest wzrost zadłużeń w tej grupie.

Na koniec 2011 roku spośród 4057 mieszkań ze statusem odrębnej własności, 1904 mieszkania posiadały zadłużenie na kwotę 880 940 zł.

Nie wszyscy spośród odrębnych właścicieli zdają sobie sprawę, że ich ochrona w przypadku windykacji zadłużeń jest o wiele, wiele słabsza niż lokatora, bo nie dotyczy ich ustawa o ochronie praw lokatorów.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wyniosły na koniec roku 573 055 zł, co daje wskaźnik 12,06%. W kwocie tej 74,78% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 428 525 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 300 875 zł. Jest to 52,5% całości zadłużeń oraz 70% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2011 r. wyniosły 20 440 zł – wskaźnik 5,91%.

Windykacja należności to jedno z ważnych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2011 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 920 wezwań do zapłaty na kwotę 1 847 254 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 353 osoby na kwotę 537 443 zł, a w części przez 210 osób na kwotę 279 828 zł. Ogółem wpłacono 817 271 zł.
- wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu i Rad Osiedli 528 osób zalegających w opłatach czynszu na kwotę 1 040 972 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:
- 239 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 316 106 zł,
- 260 osób spłaciło częściowo zadłużenie na kwotę 464 788 zł,

Ogółem wpłacono 780 894 zł, tj. 75% zadłużenia osób wzywanych. Ponadto z 98 osobami spisano odpowiednie protokoły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.

- do Sądu skierowano 112 spraw na kwotę 657 351 zł.

Przed skierowaniem do komornika zadłużenie zasądzone spłaciły w całości 33 osoby na kwotę 180 687 zł.

- do egzekucji przez komornika przekazano 50 spraw na kwotę 184 983 zł.
- spłata za pośrednictwem komornika w 2011 roku wyniosła 62 111 zł,

Przed skierowaniem do Sądu o eksmisję 1 osoba uregulowała zadłużenie w całości w kwocie 17 065 zł.

Przed licytacją z własnościowego prawa do lokalu 1 osoba uregulowała zadłużenie w kwocie 86 700 zł. W wyniku dobrowolnie oddanego mieszkania do Spółdzielni przez dłużnika przed eksmisją odzyskano 17 065 zł długu.

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	141	198	47	43	9	11	9	4
Bronowice –Maki	132	128	29	41	11	8	3	3
Kruczkowskiego	91	258	16	26	5	2	2	1
Pogodna	54	146	20	16	7	6	5	2
Łąkowa	16	38	2	6	1	-	-	2
budynek Rowerowa 13	1	3	-	1	-	1	1	-
Razem	435	771	114	133	33	28	20	12

Lokale użytkowe i garaże

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	12	20	2	4
BRONOWICE – MAKI	12	29	1	7
KRUCZKOWSKIEGO	16	31	4	4
POGODNA	10	36	3	2
ŁĄKOWA	1	3		
BUDYNEK PRZY ULICY KRUCZKOWSKIEGO 22, W BIURZEZ ZARZĄDU ROWEROWA 13	4	17	-	-
RAZEM	55	136	10	17

W 2011 roku 662 osoby otrzymały dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 579 591 zł. Z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 139 994 zł.

VII. Majątek Spółdzielni i źródła jego pokrycia.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2011 r. zamknął się sumą 90 365 063,43 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2011 r. wyniosła 76 100 182,93 zł
- majątek obrotowy o wartości 14 264 880,50 zł

Zmniejszenia wartości majątku w stosunku do roku ubiegłego związane jest głównie z wyodrębnieniem własności lokali w 2011 r. oraz z tytułu systemowego umorzenia.

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

Fundusze własne Spółdzielni to:

fundusz udziałowy	-	272 205,08 zł
fundusz zasobowy	-	18 250 444,73 zł
fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	-	15 211 995,19 zł
fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	38 152 118,51 zł
inne fundusze	-	479 382,16 zł

Szczegółowa informacja na temat poszczególnych pozycji bilansu znajduje się w raporcie Biegłego Rewidenta, z którym członkowie Spółdzielni mogą się zapoznać przed Walnym Zgromadzeniem Członków.

Sytuacja finansowa Spółdzielni i jej płynność finansowa utrzymana jest na poziomie bardzo dobrym. Wszystkie zobowiązania regulowane były na bieżąco. Wyniki przeprowadzonej lustracji za lata 2008 – 2010 oraz opinia Biegłego Rewidenta nie wskazują na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno – finansową Spółdzielni.

AKTYWA	Stan na koniec okresu		PASYWA	Stan na koniec okresu	
	poprzedniego	bieżącego (sprawozdawczego)		poprzedniego	bieżącego (sprawozdawczego)
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	80 632 960,68	76 100 182,93	A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	77 489 710,56	74 063 147,59
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	210 524,73	173 166,08	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	75 690 409,33	72 366 145,67
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	210 524,73	173 166,08	IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	12 852,92	8 593,28
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	75 683 699,05	71 663 985,74	VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
1. Środki trwałe (a-e)	75 680 059,36	71 656 533,05	VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	14 053 522,16	13 795 033,56	VIII. Zysk (strata) netto	1 786 448,31	1 688 408,64
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	61 082 345,19	57 495 495,58	IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	501 054,30	356 249,24			
d) środki transportu	31 488,93	1 769,85			
e) inne środki trwałe	11 648,78	7 984,82			
2. Środki trwałe w budowie	3 639,69	7 452,69			
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie					
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	4 697 303,55	4 241 439,08			
1. Od jednostek powiązanych					
2. Od pozostałych jednostek	4 697 303,55	4 241 439,08			
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	1 453,43	1 263,43			
1. Nieruchomości					
2. Wartości niematerialne i prawne					
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	1 453,43	1 263,43			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
b) w pozostałych jednostkach	1 453,43	1 263,43			
- udziały lub akcje	1 453,43	1 263,43			
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne długoterminowe aktywa finansowe					
4. Inne inwestycje długoterminowe					
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)	39 979,92	20 328,60			
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego					
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	39 979,92	20 328,60			
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	14 936 902,96	14 264 880,50	B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	18 080 153,08	16 301 915,84
I. Zapasy (1 do 5)	117 979,45	123 730,36	I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)		
1. Materiały	117 979,45	123 730,36	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)	3 637 207,84	3 682 431,71	- długoterminowe		
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)			- krótkoterminowe		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty			II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	9 701 111,94	9 214 314,03
- do 12 miesięcy			1. Wobec jednostek powiązanych		
- powyżej 12 miesięcy			2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	9 701 111,94	9 214 314,03
b) inne			a) kredyty i pożyczki	9 701 111,94	9 214 314,03
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	3 637 207,84	3 682 431,71	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	2 662 401,57	3 178 252,83	c) inne zobowiązania finansowe		
- do 12 miesięcy	2 662 401,57	3 178 252,83	d) inne		
- powyżej 12 miesięcy			III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	8 379 041,14	7 087 601,81
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	21 684,79	23 057,25	1. Wobec jednostek powiązanych (a-b)		
c) inne	494 607,44	470 172,00	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
d) dochodzone na drodze sądowej	458 514,04	10 949,63	- do 12 miesięcy		
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	9 044 352,76	8 889 905,01	- powyżej 12 miesięcy		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	9 044 352,76	8 889 905,01	b) inne		
a) w jednostkach powiązanych			2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	6 431 799,19	5 424 069,43
- udziały lub akcje			a) kredyty i pożyczki	393 190,63	434 103,88
- 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:	5 412 840,43	4 433 392,76
b) w pozostałych jednostkach			- do 12 miesięcy	4 519 931,30	3 688 200,63
- udziały lub akcje			- powyżej 12 miesięcy	892 909,13	745 192,13
- inne papiery wartościowe			e) zaliczki otrzymane na dostawy		
- udzielone pożyczki			f) zobowiązania wekslowe		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	459 344,32	295 201,26
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 044 352,76	8 889 905,01	h) z tytułu wynagrodzeń	6 952,87	6 733,89
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 900 545,78	8 766 098,03	i) inne	159 470,94	254 637,64
- inne środki pieniężne	49 600,00	49 600,00	3. Fundusze specjalne	1 947 241,95	1 663 532,38
- inne aktywa pieniężne	94 206,98	74 206,98	IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe			1. Ujemna wartość firmy		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 137 362,91	1 568 813,42	2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
			- długoterminowe		
			- krótkoterminowe		
AKTYWA RAZEM	95 569 863,64	90 365 063,43	PASYWA RAZEM	95 569 863,64	90 365 063,43

Miejscowość Lublin

dnia 17-02-2012

Zatwierdził:

Sporządził: URSZULA RUDNICKA

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

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

Marianna Markiewicz

Z-ca PREZESA

mgr inż. Tadeusz Pawłowski

PREZES ZARZĄDU

inż. Ryszard Pętkowicz

Nazwa przedsiębiorstwa

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"

Lublin, Nadbystrzycka 11 / -

20-618 Lublin

Rachunek zysków i strat

z a

rok 2011

wersja porównawcza

T r e ś ć	Sumy za rok	
	2010	2011
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	34 266 389 ,18	34 340 516 ,60
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	32 026 157 ,76	33 328 569 ,40
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	1 587 105 ,22	262 953 ,98
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	653 126 ,20	748 993 ,22
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	32 447 077 ,58	32 861 255 ,14
I. Amortyzacja	360 536 ,33	373 952 ,34
II. Zużycie materiałów i energii	12 110 470 ,94	11 539 866 ,78
III. Usługi obce	7 427 910 ,80	7 460 248 ,58
IV. Podatki i opłaty, w tym:	856 805 ,45	1 028 482 ,19
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	4 994 829 ,06	5 378 790 ,16
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	913 599 ,52	942 264 ,22
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 782 925 ,48	6 137 650 ,87
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 819 311 ,60	1 479 261 ,46
D. Pozostałe przychody operacyjne	247 672 ,02	479 786 ,01
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 160 ,54	209 860 ,07
II. Dotacje		
III. Inne przychody operacyjne	246 511 ,48	269 925 ,94
E. Pozostałe koszty operacyjne	232 696 ,46	403 966 ,02
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	184 776 ,24	216 557 ,49
III. Inne koszty operacyjne	47 920 ,22	187 408 ,53
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 834 287 ,16	1 555 081 ,45
G. Przychody finansowe	404 441 ,48	544 092 ,98
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	154 ,00	136 ,00
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	404 287 ,48	543 956 ,98
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	840 ,33	3 227 ,79
I. Odsetki, w tym:	840 ,33	3 227 ,79
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	2 237 888 ,31	2 095 946 ,64
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I- J.II)	0 ,00	0 ,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I± J)	2 237 888 ,31	2 095 946 ,64
L. Podatek dochodowy	451 440 ,00	407 538 ,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N. Zysk (strata) netto (K - L - M)	1 786 448 ,31	1 688 408 ,64

Miejscowość Lublin, dnia 17-02-2012 Zatwierdził:Sporządził: Urszula RudnickaZ-ca Prezesa
d/s Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

Marianna Markiewicz

Z-ca PREZESA

mgr inż. Witold Pawłowski

PREZES ZARZĄDU

inż. Ryszard Petkowiec

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 2011 Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, na które składają się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień **31.12.2011 r.** który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **90.365.063,43 zł**,
- 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2011 r.** do **31.12.2011 r.** zamykający się **zyskiem netto** w kwocie **1.688.408,64 zł**,
- 4) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od **01.01.2011 r.** do **31.12.2011 r.** wykazujący **obniżenie** stanu środków o kwotę **154.447,75 zł**,
- 5) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **3.426.562,97 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 wyrywkowy – 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 **31.12.2011 r.** jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2011 r. do 31.12.2011 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 12.03.2012 r.

BIURO USŁUG AUDYTORSKICH
I FINANSOWO-KSIĘGOWYCH
Marek Błaszczak
20-515 Lublin, Zemborzyce Tereszyńskie 72A
tel.: 605 729 011, e-mail: buaifk@fpz.pl
NIP: 712-008-34-69 REGON: 430397504

WCHODZĄ W ŻYCIE ZMIANY ZASAD WYWOZU NIECZYSTOŚCI

Od 1 stycznia 2012 roku obowiązuje ustawa z dnia 1 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 152/2011, poz.897). Mimo, iż ustawa weszła już w życie, to jednak ostateczny termin wprowadzenia w gminach nowego systemu w zakresie gospodarowania odpadami to **1 lipca 2013 roku**.

Na czym polegają zmiany ?

Zasadnicza zmiana polega na tym, że obowiązki związane z wywozem nieczystości z nieruchomości i gospodarowaniem odpadami komunalnymi przejmą gminy. Gminy będą samodzielnie uchylać wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalać, od czego będzie ona naliczana, np. od liczby mieszkańców lub powierzchni lokalu mieszkalnego, czy też od ilości zużytej wody. Odpowiednie uchwały w tym zakresie podejmą rady gmin, które uchwalą także regulaminy utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Gminy - w naszym przypadku Urząd Miasta - zgodnie z nowelizacją ma obowiązek przeprowadzić przetarg na wybór odbiorców odpadów i będzie zobowiązany do egzekwowania należytej jakości usług. Będzie też gospodarował opłatami pobieranymi od mieszkańców.

Właściciele nieruchomości mieszkaniowych, między innymi spółdzielnie mieszkaniowe będą zobowiązane ponosić na rzecz gminy opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Mają oni zapewnić utrzymanie czystości i porządku przez wyposażeń nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym. Właściciele nieruchomości mają także obowiązek zbierać powstałe na nieruchomości odpady komunalne, zgodnie z wymogami określonymi w regulaminie, pozbywać się zebranych na terenie nieruchomości odpadów komunalnych oraz nieczystości ciekłych w sposób zgodny z przepisami ustawy. Na właścicielach nieruchomości ciąży także obowiązek sprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, z wyjątkiem takich miejsc, gdzie dopuszczony jest płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych.

Dotychczas właściciele nieruchomości zawierali umowy bezpośrednio z odbiorcą nieczystości, negocjując przy tym wysokość opłat. W świetle nowych przepisów przybywa dodatkowe ogniwo - pośrednik, jakim jest gmina.

Można się liczyć zatem, że opłaty za wywóz nieczystości będą wyższe.

Obecnie nieznane nam są bliższe szczegóły co do stopnia zaawansowania prac związanych z wprowadzaniem nowych zasad w naszym mieście. Z chwilą pozyskania informacji, będziemy Państwa informować.

UPC Polska sp. z o.o.

Biuro Regionalne w Lublinie

ul. T. Zana 43, 20-601 Lublin, Polska

www.upc.pl

Lublin, 23 kwietnia 2012 roku

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOLEJARZ”

ul. Nadbystrzycka 11

20-618 Lublin

L.dz. **273** /UPC/12

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na Państwa zapytanie uprzejmie informuję, iż analogowy sygnał telewizyjny, dostarczany obecnie przez UPC Polska, będzie niezależny od ogólnopolskiego sygnału naziemnego i w tym zakresie proces cyfryzacji nie zmieni nic w usługach, które dostarczamy.

Pragnę zapewnić, iż analogowy sygnał telewizyjny, dostarczany przez UPC Polska m.in. w zakresie Pakietu Minimalnego, nie zostanie odłączony i nadawany będzie dalej, także po 31 lipca 2013 r.

Ważną informacją dla mieszkańców jest również to, iż do jego odbioru nie będzie konieczna zmiana odbiornika telewizyjnego, zakup innych urządzeń zewnętrznych czy też montaż dodatkowej anteny.

Z poważaniem,

Marcin Mieszczakowski

Marcin Mieszczakowski

Dział Inwestycji i Zasobów Mieszkaniowych

UPC Polska Sp. z o.o.