



SZANOWNI PAŃSTWO!

Przekazany Państwu, niniejszy informator jest zapowiedzią zbliżającego się, dorocznego Walnego Zgromadzenia Członków. W bieżącym roku planujemy odbyć je na przełomie maja i czerwca. W dalszej części podajemy harmonogram zebrań poszczególnych części, na które członkowie Spółdzielni podzieleni zostali w stosownej uchwale Rady Nadzorczej. Zawiadomienia wraz ze szczegółowym porządkiem obrad dostarczone zostaną do skrzynek pocztowych członków mieszkających w zasobach Spółdzielni, pozostali członkowie otrzymają je drogą pocztową.

Walne Zgromadzenie Członków dokona podsumowania i oceny realizacji zadań gospodarczych i remontowo-konserwacyjnych. Zapozna się ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni za 2013 rok, przeanalizuje sprawozdanie finansowe Spółdzielni i opinię o nim Biegłego Rewidenta, a także propozycję podziału nadwyżki bilansowej wypracowanej w 2013 roku.

Swój stosunek do tych dokumentów i zagadnień Walne Zgromadzenie wyrazi w uchwałach przewidzianych do podjęcia w ramach porządku obrad. Projekty tych uchwał wraz z załącznikami wyłożone zostały w siedzibach Administracji Osiedli i w biurze Zarządu Spółdzielni i są co najmniej przez 21 dni licząc do terminu zebrania pierwszej części Walnego Zgromadzenia do wglądu członków Spółdzielni.

W informatorze zamieściliśmy, obok obszernych fragmentów Regulaminu Walnego Zgromadzenia i harmonogramu obrad poszczególnych jego części, sprawozdanie Rady Nadzorczej, skróconą wersję sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności w 2013 roku, bilans Spółdzielni, rachunek zysków i strat oraz opinię Biegłego Rewidenta nt. sprawozdania finansowego. Z materiałami tymi mają możliwość zapoznania się wszyscy mieszkańcy zasobów Spółdzielni, niezależnie od członkostwa w Spółdzielni, gdyż informator dostarczany jest do wszystkich mieszkań.

Podlegający ocenie Walnego Zgromadzenia 2013 rok był 55 rokiem istnienia Spółdzielni. Nie organizowaliśmy uroczystości z okazji tego jubileuszu, akcentując jedynie ten fakt w ubiegłorocznym informatorze, a także przypominając o tym wydarzeniu na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej, odbytym w dniu 24 października 2013 roku, tj. dokładnie w 55-ą rocznicę uzyskania przez Spółdzielnię osobowości prawnej.

Jaki był 2013 rok dla naszej Spółdzielni?

Spróbujemy dokonać krótkiego podsumowania.

Był na pewno - dla nas - służb etatowych Spółdzielni bardzo pracowity. Zrealizowaliśmy w całości zadania re-

montowo – konserwacyjne ujęte w opracowanych w osiedlach i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planach rzeczowych remontów. Dwa osiedla, tj. Bronowice – Maki i im. Kruczkowskiego stały się beneficjentami środków unijnych, co jest pewnego rodzaju ewenementem, gdyż wnioski PSM „Kolejarz” jako jedynej spółdzielni mieszkaniowej w mieście Lublinie, zostały zakwalifikowane do dofinansowania z tych funduszy.

Obecnie pełną parą realizowane są roboty ujęte w projektach. Obszernie o zakresie realizowanych robót piszemy w dalszej części informatora, w sprawozdaniu Zarządu.

Ponad trzyletni okres oczekiwania na ostateczną decyzję Urzędu Marszałkowskiego i konsekwencje tego oczekiwania (zmiany interpretacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) spowodowały, że zmuszeni byliśmy zrezygnować z dofinansowania projektu p.n. „Rewitalizacja przestrzeni ulic Krzemieniecka i Dembowskiego”. Uzasadnienie tej bardzo przykrej, również dla nas, Zarządu Spółdzielni, decyzji, podajemy w dalszej części informatora.

Zrealizowaliśmy inwestycję p.n. „Garaze w osiedlu Pogodna, przy ul. Zimowej 1A”, w ramach której wybudowaliśmy i przekazaliśmy w użytkowanie 44 garaże.

Uporaliśmy się z problemem, do niedawna najbardziej newralgicznym, jakim jest wymiana stolarki. Nie ma już kolejek, pozostało do wymiany niewiele stolarki, podania o wymianę realizowane są na bieżąco.

Wprowadzamy stopniowo nowe sposoby odczytów drogą radiową podzielników ciepła i wody, by nie utrudniać Państwu zamieszkiwania.

Realizowaliśmy sukcesywnie pozostałe elementy programu termomodernizacji, co w sposób istotny i odczuwalny poprawiło komfort zamieszkiwania w naszych zasobach.

Nasze osiedla – to oazy bogatej, właściwie pielęgnowanej i stale uzupełnianej zieleni, co wyróżnia je spośród innych, w szczególności deweloperskich zasobów, gdzie na zieleń szkoda miejsca.

Przynosi efekty funkcjonujące od kilku lat rozliczanie wpływów i kosztów w ramach nieruchomości, wyrażające się w możliwości różnicowania opłat eksploatacyjnych w zależności od wyniku rozliczeń i potrzeb danej nieruchomości.

W kontekście opłat, należy przypomnieć, że na ponad 50% kosztów ponoszonych przez naszych mieszkańców, Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu, będąc jedynie poborcą i przekaznikiem zebranych środków.

Uzyskane w 2013 roku wyniki ekonomiczne 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 2013 roku nadwyżka bilansowa w kwocie netto 1 851 893,62 zł. Propozycje Zarządu co do sposobu jej podziału zawarte zostały w sprawozdaniu i w projekcie uchwały na Walne Zgromadzenie.

Widoczny gołym okiem postęp, jeśli chodzi o stan techniczny zasobów, jakość urządzeń budynkowych i osiedlowych, estetykę budynków i otoczenia osiągnęliśmy, mimo niesprzyjających okoliczności zewnętrznych, jakie towarzyszą naszej pracy na przestrzeni ostatnich lat. Chodzi tu przede wszystkim o przepisy prawa dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej, ich jakość i sposób tworzenia, a także częstotliwość zmian.

Większość tych przepisów utrudnia, a nie ułatwia funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Przypomnieć należy, że od siedmiu lat spółdzielnie płacą podatki od dochodów uzyskiwanych z innych źródeł aniżeli opłaty eksploatacyjne, tj. z wynajmu lokali, odsetek od lokat bankowych itp. W latach poprzednich całość tych środków pozostawała w Spółdzielni i mogła być przeznaczona na remonty.

Uchwalona w 2000 roku ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych będąca podstawowym dokumentem regulującym działalność spółdzielni mieszkaniowych, była wielokrotnie nowelizowana. Trybunał Konstytucyjny uchylił 26 zapisów tej ustawy jako sprzecznych z Konstytucją. Jednak przepisy te w większości nadal funkcjonują, gdyż większość sejmowa powiela je w kolejnych nowelizacjach lub kwituje te orzeczenia milczeniem i bezczynnością.

Obecnie tj. od kwietnia 2013 roku pracuje powołana przez Sejm Komisja Nadzwyczajna do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego i spółdzielczości mieszkaniowej. Jej zadaniem jest przedstawienie propozycji spójnego prawa regulującego tę dziedzinę gospodarki. Rok pracy Komisji nie przyniósł żadnych efektów.

Nie chcąc być posadzonymi o nieuzasadnioną krytykę, zacytujemy poniżej fragmenty wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich, Prof. Ireny Lipowicz do Pani Elżbiety Bieńkowskiej Wiceprezes Rady Ministrów, Ministra Infrastruktury i Rozwoju odpowiedzialnej również za branżę spółdzielczą. (Wystąpienie w całości jest dostępne na stronie internetowej rzecznika Praw Obywatelskich www.rpo.gov.pl).

„...Spółdzielczość mieszkaniowa jest największą branżą spółdzielczą w Polsce. Działa zarówno w mieście, jak i na wsi. Obecnie w kraju jest 3 600 spółdzielni, które liczą 4 miliony 200 tysięcy członków (dane ze strony internetowej Krajowej rady Spółdzielczej). Jest to zatem ogromna społeczność. W żadnej więc mierze jej problemy – wynikające przede wszystkim ze złej jakości obowiązującego w omawianym zakresie prawa, nie mogą być uznane za marginalne. Potwierdza to z resztą duża liczba skarg, dotyczących tej tematyki, które co roku wpływają do mojego Biura.

Konieczność zmian legislacyjnych, porządkujących określone zagadnienia z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej, stanowi przede wszystkim efekt szeregu orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, dyskwalifikującego w ostatnich latach, jako niekonstytucyjnych, wiele postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale także sygnalizowanej m.in. w uchwałach Sądu Najwyższego niespójności i nieprecyzyjności przepisów, powodujących olbrzymie problemy z prawidłową ich wykładnią (przykładowo-uchwały dotyczące organizacji walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych – sygn. III CZP 111/10 oraz III CZP 84/11) (...) Nie można w związku z tym zaakceptować sytuacji, w której Ministerstwo – uznając potrzebę dokonania zmian w przepisach – zwolniło się jednocześnie z jakiegokolwiek aktywności legislacyjnej w tej dziedzinie, cedując w całości zadanie uporządkowania stanu prawnego na inne podmioty mające inicjatywę ustawodawczą (...). Brak regulacji prawnych, które w sposób całościowy i jednoznaczny określałyby poruszoną problematykę, może mieć w praktyce niekorzystne następstwa nie tylko dla organów spółdzielni mieszkaniowych, które nie wiedząc, jak stosować prawo, mogą – nawet mimo woli – naruszać je, ale przede wszystkim dla członków spółdzielni mieszkaniowych. Omawiana problematyka dotyczy bowiem istotnych interesów członków spółdzielni mieszkaniowych, przede wszystkim ich interesów o charakterze majątkowym. Dodatkowo istotne jest, że obowiązek zmiany niektórych regulacji wynika wprost z orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego. Zaniechanie przez resort choćby próby realizacji tych obowiązków nie tylko deprecjonuje autorytet Trybunału Konstytucyjnego, ale podważa zaufanie obywateli do państwa i stanowionego przez to państwo prawa. Mając zatem na uwadze przedstawiony powyżej stan rzeczy, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 roku o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001r., nr 14 poz. 147 ze zm.) zwracam się do pani Premier o rozważenie podjęcia zdecydowanych działań na rzecz uporządkowania stanu prawnego w dziedzinie spółdzielczości mieszkaniowej. Jeśli natomiast w ocenie Pani Premier istniejący od lat stan bezczynności kierowanego obecnie przez Panią Premier resortu w tym zakresie jest uzasadniony, to proszę o przedstawienie przekonujących argumentów usprawiedliwiających tę sytuację”.

Przytoczony fragment wystąpienia w sposób jednoznaczny i kompetentny ocenia jakość prawa dotyczącego spółdzielczości mieszkaniowej. Pozostaje mieć nadzieję, że to wystąpienie spotka się z odzewem i wkrótce zostaną zaproponowane zmiany, które będą wychodziły na przeciw potrzebom spółdzielni mieszkaniowych, ich członków i mieszkańców. Nie będą natomiast zmierzały do likwidacji spółdzielni, które dobrze działają i przynoszą pożytek licznej grupie społeczeństwa, bo takie też są zakusy części naszych parlamentarzystów.

Tymczasem niezależnie od różnorodnych przeciwności i problemów, my staramy się wykonywać swoje obowiązki najlepiej jak potrafimy. W naszym odczuciu, ale też w przekazywanych nam opiniach wielu mieszkańców, za które dziękujemy, dobrze wywiązujemy się z roli gospodarza i zarządcy. Znamy doskonale zasoby, posiadamy pełną świadomość potrzeb, wizję i perspektywę dalszego rozwoju Spółdzielni, likwidowania zapóźnień, podnoszenia na coraz wyższy poziom standardów zamieszkiwania

w naszych osiedlach, z wykorzystaniem rozwiązań stosowanych w krajach z daleko lepiej i nowocześniej rozwiniętą infrastrukturą mieszkaniową.

Otrzymujemy w naszej pracy wsparcie ze strony organów samorządowych Spółdzielni – Rady Nadzorczej i Rad Osiedli. Członkom tych organów wyrażamy serdeczne podziękowania licząc na dalsze zaangażowanie i współudział w rozwiązywaniu problemów naszej spółdzielczej społeczności.

Członków naszej Spółdzielni zapraszamy do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia Członków PSM „Kolejarz”.

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

HARMONOGRAM ZEBRAŃ WALNEGO ZGROMADZENIA W CZĘŚCIACH

maj, czerwiec 2014r.

| | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|
| 26.05.2014 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 |
| 27.05.2014 r. o godz.16.30 | - | część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Bronowice III - Maki | Budynek po byłej Szkole ul. Olchowa 8 |
| 29.05.2014 r. o godz.16.30 | - | część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu im. L. Kruczkowskiego | Sala konferencyjna ul. Kruczkowskiego 14 |
| 02.06.2014 r. o godz.16.30 | - | część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Pogodna | Gimnazjum Nr 14 ul. Pogodna 19 |
| 04.06.2014 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.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
5. 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.
6. Każdy członek ma wyłącznie jeden głos.
7. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.

§ 2

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni.

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 miesięcy 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 :
 - a) Rady Nadzorczej ,
 - b) przynajmniej 1/10 ogółu członków wyrażone na piśmie z imienną listą członków, ich adresami i podpisami.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadkach wskazanych w ust.3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby pierwsza jego część mogła odbyć się w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.
7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z żądaniem co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Zebrania.

§ 4

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części :
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona,
 - Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad, informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania kandydatów na członków Rady, w terminie

do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

4. Jeżeli w porządku obrad Walnego Zgromadzenia znajdują się wybory delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub delegatów na wojewódzkie zebranie wyborcze do Krajowej Rady Spółdzielczej, Rada Nadzorcza najpóźniej do 30 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłasza Zarządowi Spółdzielni kandydatów na delegatów.
5. Zawiadomienia dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni poprzez włożenie do skrzynek pocztowych przypisanych do poszczególnych lokali przez komisje powołane przez Zarząd Spółdzielni lub w uzasadnionych przypadkach listem poleconym.

§ 5

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać : Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków musi być poparty, przez co najmniej 10 członków podpisanych pod projektem z podaniem następujących danych: imię i nazwisko, adres zamieszkania, numer dowodu osobistego, własnoręczny, czytelny podpis.
3. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.
4. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
6. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w Statucie Spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
8. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
9. Warunek, o którym mowa w ust.8 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obec-

- ni 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 uczestniczenia 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

Głosowanie jest jawne.

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się przy pomocy mandatów wydawanych członkom przy podpisywaniu listy obecności.

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”.

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.

Komisja Mandatowo – Skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania, na podstawie którego przewodniczący części Walnego Zgromadzenia stwierdza, czy uchwała została przyjęta. Wynik głosowania i stwierdzenie przewodniczącego powinno być odnotowane w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 10

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium złożone z prezydiów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie 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 opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu.
9. Protokół z obrad kolegium i podjęte uchwały podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
10. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
12. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, w tym o wynikach wyborów, Zarząd poinformuje wszystkich członków Spółdzielni w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 14

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

§ 15

Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 16

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

§ 17

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

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2013 ROKU

W czerwcu 2013 roku zakończyła działalność Rada Nadzorcza kadencji 2010-2013. Po przeprowadzeniu głosowania na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, uchwałą Nr 12 tego gremium zgodnie z § 35 ust. 7 Statutu Spółdzielni potwierdzoną na posiedzeniu kolegium w dniu 10.07.2013r. wybrana została Rada Nadzorcza na trzyletnią kadencję, tj. na lata 2013-2016.

Poszczególne osiedla posiadają w Radzie swoją reprezentację w liczbie:

| | |
|---------------------------|--------------|
| os. Bronowice-Maki | - 6 członków |
| os. Kalinowszczyzna | - 6 członków |
| os. im. L. Kruczkowskiego | - 5 członków |
| os. Pogodna | - 3 członków |
| os. Łąkowa | - 1 członek |

W dniu 15.07.2013r. odbyło się pierwsze posiedzenie nowej Rady, na którym dokonano wyboru Przewodniczącego, Z-cy i Sekretarza Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji Problemowych.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady przedstawia się następująco:

Prezydium Rady:

| | |
|-------------------|-------------------------|
| 1. Antoni Hoffman | - Przewodniczący |
| 2. Marian Czubak | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Wiesława Madoń | - Sekretarz |

Komisja Rewizyjna:

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| 1. Józef Jaworski | - Przewodniczący |
| 2. Stanisław Wiśniewski | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Wiesław Lejkowski | - Członek |
| 4. Barbara Marzec | - Członek |
| 5. Andrzej Mazuś | - Członek |

Komisja Samorządowo-Organizacyjna

| | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Bożena Chodorowska | - Przewodnicząca |
| 2. Irena Dąbkowska | - Z-ca Przewodniczącej |
| 3. Bogusława Harden | - Członek |
| 4. Zofia Małecka | - Członek |
| 5. Krystyna Rymarczyk | - Członek |

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

| | |
|------------------|-------------------------|
| 1. Joanna Mróz | - Przewodnicząca |
| 2. Ryszard Bobel | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Robert Adach | - Członek |
| 4. Piotr Mazur | - Członek |
| 5. Jan Palak | - Członek |

Społeczna Komisja Mieszkaniowa

| | |
|------------------------|------------------------|
| 1. Bożena Skotnicka | - Przewodnicząca |
| 2. Jerzy Więckowski | - Z-ca Przewodniczącej |
| 3. Barbara Buraczyńska | - Członek |

W roku sprawozdawczym 2013 odbyło się ogółem 11 protokołowanych posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, w tym 5 posiedzeń nowej kadencji. Odbyły się też 3 posiedzenia Prezydium. Działania Rady jako całości wspierały komisje problemowe powołane w ramach struktury organizacyjnej Rady. Komisje rozpatrywały sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady, przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i propozycje. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji badały i analizowały problemy podnoszone w korespondencji kierowanej do Rady przez członków Spółdzielni i mieszkańców i proponowały stanowisko, jakie Rada powinna zaprezentować w udzielonej odpowiedzi.

Wykonując swoje zadania zawarte w ustawie prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w Statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza sprawowała funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, obejmującej następujące zagadnienia:

- gospodarka finansowa
- eksploatacja i modernizacja zasobów mieszkaniowych
- sprawy terenowo – prawne
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe
- sprawy inwestycyjne
- zagadnienia organizacyjne i ocena pracy Zarządu
- nadzór nad realizacją uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia

Na posiedzeniach plenarnych podjęto łącznie 48 uchwał.

W okresie I półrocza ubiegłego roku Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- przyjęła do wiadomości ocenę Biegłego Rewidenta w sprawie sprawozdania finansowego za 2012r. i zarekomendowała na Walnym Zgromadzeniu przyjęcie tego sprawozdania
- przeprowadziła analizę wykonania zadań gospodarczych i przyjęła sprawozdanie z realizacji tych zadań w 2012r.
- wyraziła opinię w sprawie propozycji podziału nadwyżki bilansowej za 2012 rok i zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu jej przyjęcie
- dokonała podziału na części Walnego Zgromadzenia i ustaliła zasady zaliczania członków do poszczególnych jego części
- ustaliła klucz podziału mandatów do Rady Nadzorczej
- ustaliła – po wcześniejszej konsultacji z Radami Osiedli – liczbę członków Rad Osiedli na kadencję 2013-2016
- zatwierdziła roczny plan rzeczowy remontów zasobów na 2013r.
- upoważniła Zarząd Spółdzielni do rozpoczęcia inwestycji „Garaże przy ul. Zimowej 1A” zgodnie z założeniami organizacyjno-finansowymi przyjętymi przez Walne Zgromadzenie
- zgłosiła kandydatów na delegata i zastępcę delegata na VI Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP
- zatwierdziła tryb postępowania przyjęty przez Zarząd w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- wyraziła zgodę na nabycie od gminy Lublin prawa użytkowania wieczystego działek położonych w Lublinie przy ul. Nadbystrzyckiej 11

- wyraziła zgodę na realizację projektu p.n. „Renowacja osiedla Bronowice III – Maki” zakwalifikowanego przez Urząd Marszałkowski do dofinansowania środkami z Unii Europejskiej
- wykluczyła 11 osób posiadających lokatorskie prawo do lokalu z grona członków Spółdzielni
- wykreśliła 4 osoby z rejestru członków Spółdzielni
- 4-em osobom przywróciła członkostwo w spółdzielni w związku z całkowitą spłatą zaległości w opłatach eksploatacyjnych.

W II półroczu 2013 roku, Rada Nadzorcza obecnej kadencji zajmowała się następującymi sprawami:

- dokonała analizy działalności gospodarczej Spółdzielni i przyjęła sprawozdanie z tej działalności za I półrocze 2013 roku
- zatwierdziła założenia do planu gospodarczego Spółdzielni na 2014 rok
- dokonała analizy stanu zatrudnienia w Spółdzielni i zatwierdziła strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2014 rok
- zatwierdziła plan gospodarczy Spółdzielni na 2014 rok oraz plan wpływów i kosztów poszczególnych nieruchomości
- zatwierdziła stawki opłat eksploatacyjno-remontowych dla poszczególnych nieruchomości
- dokonała wyboru Biegłego Rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok
- zatwierdziła rozliczenie inwestycji p.n. „Garaże przy ul. Zimowej 1A” i ustaliła stawki opłat eksploatacyjnych dla nowo wybudowanych garaży
- ustaliła zasady nieodpłatnego ustanowienia użytkowania na udziale należącym do Spółdzielni w nieruchomości Zimowa 1A
- wyraziła zgodę na nabycie prawa własności nieruchomości przy ul. Zimowej 1A
- obniżyła cenę wywoławczą lokalu mieszkalnego przy ul. Lwowskiej 7/86 w związku z brakiem chętnych do nabycia tego lokalu
- wprowadziła zmiany i zatwierdziła znowelizowane wersje regulaminów:
- rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody
- organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w PSM „Kolejarz”

Na przestrzeni całego roku, Rada Nadzorcza szczególną uwagę przywiązywała do spraw gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Dwukrotnie w ciągu roku dokonana została całościowa analiza działalności gospodarczej, tj.

za I półrocze i za cały rok. Faktyczne wykonanie zadań odnoszono do wskaźników zawartych w przyjętych planach. Ta konfrontacja pozwoliła stwierdzić, że założenia planowe są respektowane. Nieznaczne przekroczenia planu kosztów powstających bezpośrednio w nieruchomościach Rada uznała za uzasadnione poniesieniem dużych wydatków na usługi obce, takie, jak: sprawdzenie i konserwacja instalacji gazowej i przewodów kominiowych, zabiegi pielęgnacyjne drzewostanu, dozór techniczny, usługi sanitarne.

Rada Nadzorcza każdorazowo w przyjmowanych wnioskach zalecała przestrzeganie dyscypliny finansowej, oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni, a także konsekwentną, skuteczną windykację należności czynszowych jako warunku zachowania płynności finansowej.

Pozytywną ocenę działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni potwierdziły wyniki badania przez Biegłego Rewidenta sprawozdania finansowego za 2012 rok. Biegły nie stwierdził nieprawidłowości w gospodarce finansowej Spółdzielni, a Walne Zgromadzenie bez zastrzeżeń sprawozdanie finansowe zatwierdziło.

W centrum zainteresowania Rady znajdowały się sprawy związane z eksploatacją i gospodarką remontowo-konserwacyjną zasobów. Większość członków Rady Nadzorczej bierze równocześnie udział w pracach Rad Osiedli, co pozwala im, a przez to całej Radzie być blisko spraw osiedlowych, współuczestniczyć w tworzeniu osiedlowych planów remontów i konserwacji, a następnie na bieżąco monitorować ich realizację.

Rada Nadzorcza wysoko ocenia troskę Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb o stan techniczny zasobów. Widocznym przejawem tej troski są zadbane zarówno pod względem technicznym jak i estetycznym budynki, wyremontowane i wymienione nawierzchnie dróg osiedlowych i ciągów pieszojezdnych, zadbana, właściwie pielęgnowana, stale wzbogacana zielen.

Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt zakwalifikowania przez Urząd Marszałkowski do dofinansowania ze środków unijnych trzech projektów zgłoszonych przez naszą Spółdzielnię, dotyczących osiedli: Bronowice – Maki, im. L. Kruczkowskiego i Kalinowszczyzna.

Pierwszy projekt p.n. „Renowacja os. Bronowice – Maki” został wybrany do realizacji w styczniu 2013 roku. Do jego realizacji, na którą zgodę wyraziła Rada Nadzorcza można było przystąpić już wiosną minionego roku.

Projekt p.n. „Modernizacja przestrzeni osiedla im. L. Kruczkowskiego” został wybrany do realizacji w listopadzie ubiegłego roku. Na jego realizację również wyraziła zgodę Rada Nadzorcza.

Z uwagi na zdezaktualizowanie się pozwoleń na budowę inwestycji objętych projektem „Modernizacja prze-

strzeni ulic Krzemieniecka i Dembowskiego”, spowodowane upływem czasu od terminu złożenia projektu w Urzędzie Marszałkowskim (2010r) do terminu jego zakwalifikowania oraz brak zgody wszystkich współwłaścicieli dwu budynków na wbudowanie w klatki schodowe dźwigów osobowych, Zarząd Spółdzielni za wiedzą Rady Nadzorczej zmuszony był zrezygnować z realizacji w/w projektu.

Rada Nadzorcza docenia to, że nasza Spółdzielnia jako jedyna spółdzielnia mieszkaniowa w Lublinie zakwalifikowana została do dofinansowania, mimo, iż inne spółdzielnie podobne wnioski również złożyły. Świadczy to o właściwym sporządzeniu wniosków i ujęciu w nich projektów, które miały szanse uzyskać stosunkowo dużą liczbę punktów, ale również o wysokiej pozycji i dobrym wizerunku Spółdzielni w ocenie władz samorządowych województwa lubelskiego decydujących o przyznawaniu dotacji.

Rada Nadzorcza wyraża uznanie Zarządowi Spółdzielni za poczynione starania o uzyskanie środków unijnych, co pozwoli wykonać roboty znacząco poprawiające standard zamieszkiwania w naszych zasobach.

Rada Nadzorcza na bieżąco interesowała się postępowaniem prac termomodernizacyjnych prowadzonych w osiedlu „Pogodna” konstatując z zadowoleniem, że ponad połowa budynków, w tym największy budynek Zimowa 10 docieplona została w całości.

W związku z zaciągniętymi kredytami na termomodernizację niektórych budynków w os. Pogodna, Rada Nadzorcza zgodnie z wymogami banków podjęła dwie uchwały zabezpieczające spłatę tych kredytów.

Kontynuując proces rozpoczęty przyjęciem przez Walne Zgromadzenie w 2012 roku założeń organizacyjno-finansowych inwestycji „Garaże w os. Pogodna przy ul. Zimowej 1A”, Rada Nadzorcza upoważniła Zarząd do rozpoczęcia tej inwestycji, zatwierdziła plan rzeczowo-finansowy, a następnie końcowe jej rozliczenie wraz ze stawkami opłat eksploatacyjnych dla nowo wybudowanych garaży.

W efekcie tej inwestycji 43 garaże przekazane zostały na warunkach odrębnej własności członkom Spółdzielni, którzy ponieśli pełne koszty ich budowy.

W ramach spraw terenowo-prawnych, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na nabycie od Gminy Lublin prawa wieczystego użytkowania działek położonych przy ul. Nadbystrzyckiej 11, na których usytuowany jest budynek biurowy Spółdzielni. Nieodpłatne nabycie tych działek pozwoliło ostatecznie zakończyć trwające kilka lat starania Spółdzielni o końcowe uregulowanie stanu prawnego terenu użytkowanego przez Spółdzielnię.

Zgodnie ze swoimi kompetencjami, Rada Nadzorcza rozpatrywała wnioski Zarządu Spółdzielni dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych. Z powodu

uporczywego uchylania się od obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych i niedotrzymywania wcześniej składanych deklaracji o ich terminowym regulowaniu, Rada Nadzorcza zmuszona była z tego powodu 11 osób wykluczyć z grona członków Spółdzielni. Wykluczenie odroczone 5-ciu osobom, od których przyjęto zobowiązanie spłacenia zadłużenia w ustalonych ratach.

Osoby, które w całości spłaciły zadłużenie wraz z odsetkami i kosztami sądowymi mogły liczyć na przywrócenie członkostwa w Spółdzielni i takie decyzje podjęła Rada Nadzorcza w minionym roku w stosunku do 4-ch osób.

Przychylnie się do wniosków Zarządu i w ramach porządkowania rejestru członkowskiego podjęto 4 uchwały o wykreśleniu z niego osób, które utraciły w różnych okolicznościach prawa do lokali i nie złożyły pisemnej rezygnacji z członkostwa.

Zadania stojące przed Spółdzielnią jako instytucją zarządzającą zasobami wielkością zbliżonymi do średniej kategorii miasta powiatowego realizuje Zarząd Spółdzielni wraz z kadrą etatową. Rada Nadzorcza corocznie analizuje stan zatrudnienia w Spółdzielni w kontekście stojących przed nią zadań. Po uzyskaniu opinii poszczególnych Rad Osiedli odnoszących się do zatrudnienia w Administracjach, a także opinii Komisji Samorządowo-Organizacyjnej dotyczącej biura Zarządu i Spółdzielni jako całości, Rada Nadzorcza zatwierdziła strukturę organizacyjną wraz z liczbą etatów na 2014 rok. Odnotować należy jako zjawisko pozytywne fakt, że stan zatrudnienia utrzymuje się od kilku lat na niezmiennym poziomie, choć zadań stale przybywa.

W ramach korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej, w minionym roku wpłynęło 21 pism, z tego:

- 4 pisma do wiadomości Rady (adresatem był Zarząd Spółdzielni)
- 8 pism zawierających prośby o uchylenie uchwał o wykluczeniu (4 załatwiono pozytywnie, 4 oddalono z uwagi na niespłacone zadłużenie)
- 4 pisma w sprawach rozliczenia kosztów zużycia wody, energii elektrycznej i ciepła
- 1 zawierało uwagi dot. renowacji schodów przed wejściem do budynku w os. Kruczkowskiego
- 2 zawierały uwagi o pracy Spółdzielni.
- 1 w sprawie sprzątnięcia klatek schodowych
- 1 dotyczyło problemów związanych z tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego

Na wszystkie pisma zainteresowane osoby otrzymały odpowiedzi, których treść przyjmowano na plenarnych posiedzeniach Rady, po wcześniejszym zbadaniu i przeanalizowaniu problemów poruszonych w pismach przez odpowiednie komisje.

Nie odnotowano w minionym roku zapotrzebowania ze strony członków Spółdzielni na spotkania z Kierownictwem Rady w ramach tzw. przyjęć interesantów.

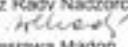
Reasumując – na podstawie okresowych analiz działalności gospodarczej Spółdzielni, w oparciu o wyniki bilansowe i opinię Biegłego Rewidenta kontrolującego roczne sprawozdanie finansowe, Rada Nadzorcza wysoko ocenia całokształt działań Zarządu Spółdzielni w 2013 roku, potwierdzając tym samym prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni, jej dobrą i stabilną sytuację finansową.

Ocena ta upoważnia Radę do wystąpienia do Walnego Zgromadzenia Członków z wnioskiem o udzielenie Członkom Zarządu absolutorium za 2013 rok.

W roku bieżącym, niezależnie od ogólnego nadzoru nad działalnością Spółdzielni i dbałości o jej dobrą kondycję finansową, Rada Nadzorcza śledzić będzie na bieżąco realizację zadań zawartych w programach współfinansowanych środkami unijnymi dotyczącymi os. Bronowice III-Maki i im. L. Kruczkowskiego, a także przebieg prac termomodernizacyjnych w os. Pogodna. Szczególną uwagę zwróci Rada Nadzorcza na problem zadłużeń czynszowych i efekty prowadzonej w Spółdzielni działalności windykacyjnej. Jest to zagadnienie szczególnie ważne w sytuacji prowadzenia rozliczeń finansowych na poziomie nieruchomości.

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

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej w dniu 27.03.2014 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Wiesława Madon

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Antoni Hoffman

SPRAWOZDANIE Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Lublinie z działalności w 2013 r.

(skrótowe)

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI.

Na koniec 2013 roku Spółdzielnię stanowiło: 6376 członków, w tym: 6250 członków i współczłonków mieszkających, 81 członków oczekujących, 20 członków posiadających prawo do lokalu użytkowego, 25 posiadających prawo tylko do garażu.

Liczba osób posiadających prawo do lokalu bez członkostwa w Spółdzielni wynosiła 1468.

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 2013 roku odbyły się 43 posiedzenia Zarządu, na których rozpatrywano sprawy wymagające decyzji kolegialnych, w tym 18 w sprawach członkowsko-mieszkaniowych.

Średnie zatrudnienie wyniosło 139 etatów.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

Działalność ta polegała na obsłudze członków Spółdzielni i osób nie będących członkami, zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, a także innych osób w zakresie spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem lokali, dziedziczeniem, spadkobranie, darowiznami, wzajemnymi zamianami itp. W ramach tej działalności w poczet członków przyjęto 27 osób, w tym :

- 10 - z tytułu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w wyniku kupna, darowizny, spadkobrania
- 10 - z tytułu nabycia prawa odrębnej własności lokalu w wyniku kupna, darowizny, spadkobrania, wygrania przetargu
- 6 - z tytułu nabycia lokatorskiego prawa do lokalu na mocy art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w wyniku przetargu na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu
- 1 - z tytułu współczłonkostwa

Z rejestru członków Spółdzielni skreślono 221 osób, z tego :

- z racji zgonu – 113 osób
- z tytułu sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu – 29 osób
- z tytułu sprzedaży, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 37 osób
- w wyniku darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu - 33 osoby
- z innych tytułów - 9 osób, (podział majątku po rozwodzie, rezygnacja z oczekiwania na mieszkanie, przekazanie mieszkania do dyspozycji Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym 2013 kontynuowano proces ustanawiania i przenoszenia prawa odrębnej własności lokali. Wolę zawarcia takich umów wyraziły osoby posiadające tytuł prawny do 33 mieszkań i 1 garażu. Wśród lokali mieszkalnych, wyodrębniono 8 z lokatorskiego prawa do lokalu, 23 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 2 z mieszkań odzyskanych, zajmowanych dotychczas na podstawie umów najmu.

Poniższa tabela pokazuje liczbę i strukturę mieszkań wg stanu na 31.12.2013 r.

Tabela Nr 1

| Osiedle | <i>Prawo odrębnej własności</i> | <i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i> | <i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu</i> | <i>Umowy najmu</i> | <i>Razem</i> |
|----------------------------|---------------------------------|--|---|--------------------|--------------|
| Kalinowszczyzna | 1115 | 942 | 35 | 16 | 2108 |
| Bronowice- Maki | 1143 | 762 | 122 | 3 | 2030 |
| im. Kruczkowskiego | 993 | 672 | 23 | 7 | 1695 |
| Pogodna | 805 | 238 | 25 | 12 | 1080 |
| Łąkowa | 74 | 153 | - | - | 227 |
| Rowerowa 13 | 1 | 1 | - | 24 | 26 |
| Razem w Spółdzielni | 4131 | 2768 | 205 | 62 | 7166 |

Obok lokali mieszkalnych w Spółdzielni znajduje się 128 lokali użytkowych, w tym 9 posiadających status odrębnej własności, 15 lokali własnościowych, 104 lokale będące własnością Spółdzielni użytkowane przez różnych kontrahentów na podstawie umów najmu. Członkostwo do lokali użytkowych posiada 20 osób.

Łącznie Spółdzielnia zarządza obecnie 522 garażami w tym 240 posiada status własnościowego prawa do lokalu, 241 – prawo odrębnej własności, 40 - użytkowanych jest na zasadzie umów najmu.

W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej przygotowano i sprawdzono pod względem formalno-prawnym dokumenty potwierdzające tytuły prawne do lokalu oraz ewentualne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, które były niezbędne do sporządzenia aktów notarialnych – umów cywilno-prawnych, takich jak umowy sprzedaży, darowizn, zamian. Na przestrzeni 2013 roku przyjęto i zarejestrowano 184 umowy notarialne z tzw. wolnego rynku, z czego 133 dot. kupna-sprzedaży, 49 darowizn, 2 wzajemne zamiany mieszkań. W 139 przypadkach zmiana właścicieli lokali mieszkalnych nastąpiła po zgonie głównego lokatora i udokumentowaniu nabycia praw do spadku w formie postanowienia Sądu. W wyniku rozwodu i podziału majątku nastąpiła zmiana właścicieli w 5 przypadkach.

W roku 2013 Spółdzielnia pozyskała 5 lokali mieszkalnych, z czego 3 – po zgonie, 1 – w wyniku rezygnacji z lokalu, 1 – po umieszczeniu w domu opieki osoby, która posiadała nakazaną eksmisję.

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 11 ust. 2) na lokale będące w dyspozycji Spółdzielni, wolne w sensie prawnym ogłaszane były przetargi na pierwszeństwo w ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu (3 lokale) lub na pierwszeństwo w ustanowieniu lokatorskiego prawa (2 lokale). Ogłoszenia umieszczane były na stronie internetowej Spółdzielni, na tablicach informacyjnych w Administracjach Osiedli i w budynkach Spółdzielni. Zarząd na bieżąco analizował informacje o członkach Spółdzielni zalegających w opłatach eksploatacyjnych powyżej 6 m-cy, posiadających lokatorskie prawo do lokali i wobec bezskuteczności podejmowanych działań windykacyjnych, kierował do Rady Nadzorczej wnioski o wykluczenie z członkostwa Spółdzielni. Takie decyzje Rada Nadzorcza podjęła w stosunku do 11 osób.

Na bieżąco prowadzona była współpraca z Urzędem Miasta Lublin, Wydział Spraw Mieszkaniowych w zakresie przekazywania do realizacji wyroków eksmisyjnych.

W minionym roku Urząd Miasta wskazał 1 lokal socjalny. Osoba, dla której przeznaczony był ten lokal nie podpisała umowy najmu, w związku z czym skierowanie anulowano. Przewidziana jest eksmisja tej osoby do noclegowni. Na dzień 31.12.2013r., do Urzędu Miasta skierowanych było z naszej Spółdzielni 15 wyroków eksmisyjnych z przyznanymi uprawnieniami do lokalu socjalnego, w tym: 3 z os. Bronowice-Maki, (1 dłużnik sukcesywnie reguluje należności), 6 z os. Kalinowszczyzna (2 regulują należności), 3 z os. Kruczkowskiego (1 opłaca należności), 3 z os. Pogodna. Pomimo wielokrotnych monitów, Urząd Miasta nie realizuje wyroków, tłumacząc to brakiem lokali socjalnych. Spółdzielnia posiada też 9 zasądzonych wyroków eksmisyjnych bez uprawnień do lokalu socjalnego, z czego w 5-ciu przypadkach wnoszone są opłaty eksploatacyjne.

W ramach ustawowych obowiązków, prowadzone są i na bieżąco uaktualniane rejestry członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, ksiąg wieczystych, wpisanych hipotek, aktów notarialnych ustanowionych odrębnych własności lokali.

Prowadzona była bieżąca obsługa interesantów polegająca na udzielaniu wyczerpujących informacji z zakresu działalności członkowsko-mieszkaniowej, wydawaniu stosownych dokumentów i zaświadczeń do instytucji zewnętrznych, takich jak: Sądy, Komornicy, Urzędy Skarbowe, Banki itp.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO – KONSERWACYJNA.

W 2013 roku Spółdzielnia zarządzała 129 budynkami, w tym 112 mieszkalnymi stanowiącymi zasoby Spółdzielni oraz dwoma wspólnotami na podstawie zawartych umów o zarządzanie.

W zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się 7166 mieszkań, 128 lokali użytkowych i 522 garaże.

Zasoby Spółdzielni powstawały w różnych okresach na przestrzeni 55 lat, który to wiek osiągnęła Spółdzielnia jako podmiot gospodarczy w październiku 2013 roku. Wiek budynków ma istotne znaczenie w kontekście realizacji zadań remontowo- konserwacyjnych.

Na koniec 31.XII.2013r. wiek budynków mieszkalnych przedstawiał się następująco:

Tabela Nr 2

| Lp | Osiedle | Ilość budynków ogółem | Liczba budynków wg lat eksploatacji | | | | | | | |
|----------------------|--------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | | | do 20 | 21 do 25 | 26 do 30 | 31 do 35 | 36 do 40 | 41 do 45 | 45do50 | powyżej 50 |
| 1 | Kalinowszczyzna | 34 | | | | | | 13 | 15 | |
| 2 | Bronowice III-Maki | 32 | 4 | | 1 | 2 | 15 | | | 4 |
| | Kruczkowskiego | 23 | | | | | 6 | 16 | | 1 |
| 4 | Pogodna | 19 | | 1 | 15 | | | | | |
| 5 | Łąkowa | 2 | 2 | | | | | | | |
| 6 | ul. Rowerowa 13 | 1 | | | | | | 1 | | |
| | Kruczkowskiego 22 | 1 | | | | | 1 | | | |
| Razem: | | 112 | 6 | 1 | 16 | 5 | 25 | 33 | 18 | 8 |
| Struktura procentowa | | 100% | 5,4% | 0,9% | 14,3% | 4,5% | 22,3% | 29,5% | 16,1% | 7,0% |

Nieuchronne starzenie się zasobów, a co za tym idzie konieczność zapobiegania ich degradacji jak również konieczność wprowadzania wyższych standardów w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych, a także w zakresie estetyki budynków i osiedli – to okoliczności determinujące działalność remontowo-konserwacyjną.

Podstawowym zadaniem Zarządu Spółdzielni i podległych mu służb było utrzymanie budynków i osiedlowej infrastruktury w należytym stanie technicznym, bezpieczeństwo zamieszkiwania i korzystania z urządzeń budynkowych i osiedlowych, dbałość o estetykę budynków i ich otoczenia.

Po uprzednim opracowaniu projektów przez Administrację Osiedli wspólnie z Radami Osiedli, Rada Nadzorcza, w styczniu 2013r. zatwierdziła rzeczowy plan remontów zasobów na 2013 rok. Plan ten wynikał z potrzeb ustalanych w wyniku corocznych przeglądów zasobów i konfrontowany był z realnymi możliwościami finansowymi poszczególnych nieruchomości. Wiele prac remontowo - konserwacyjnych wykonywali osiedlowi konserwatorzy, zaś roboty specjalistyczne wymagające odpowiedniego usprzętowania zlecane były wykonawcom zewnętrznym wyłanianym w drodze otwartych, publicznych przetargów. Nadzór nad właściwym wykonywaniem robót sprawowali Z - cy Kierowników Administracji Osiedli posiadający wymagane przepisami prawa uprawnienia budowlane.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w Spółdzielni w 2013 roku przedstawia poniższa tabela.

Tabela Nr 3

| Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2013 r. w Osiedlach " PSM "Kolejarz" w Lublinie | | | | | | | | |
|--|--|----------------|--------------|----------------------|-----------------------|---------|---------------------|--------|
| Lp | Wyszczególnienie robót | Jedn. miary | Spółdzielnia | Osiedle | | | | |
| | | | | Kalinow- szczyzna | Bronowice III-Maki | Pogodna | Kruczkow- skiego | Łąkowa |
| 1 | Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach | mieszk. | 118 | 65 | 9 | 21 | 23 | 0 |
| 2 | Wymiana stolarki okiennej na kłatkach schodowych | bud. | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Wymiana okienek piwnicznych oraz w pralniach i w suszarniach | szt. | 236 | 95 | 15 | 113 | 13 | 0 |
| 4 | Wym. okien w lokalach użytkowych | m ² | 275,84 | 26 | 235 | 0 | 14,84 | 0 |
| 5 | Docieplenie ścian | m ² | 4405 | 201 | 636 | 3568 | 0 | 0 |
| 6 | Docieplenie stropodachów | m ² | 2301 | 1111 | 0 | 1190 | 0 | 0 |
| 7 | Docieplenie podłóg parterów | m ² | 2917 | 0 | 388 | 1231 | 1298 | 0 |
| 8 | Remont dachów | m ² | 85 | 85 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | Wymiana obróbek blacharskich | m ² | 200 | 44 | 20 | 88 | 48 | 0 |
| 10 | Wymiana rynien i rur spustowych. | mb | 438 | 61 | 30 | 255 | 92 | 0 |
| 11 | Remont balkonów | szt. | 368 | 36 | 0 | 203 | 12 | 117 |
| 12 | Malowanie elewacji | m ² | 1251 | 200 | 300 | 0 | 751 | 0 |
| 13 | Malowanie klatek schod. bud.niskie | szt. | 45 | 14 | 16 | 11 | 4 | 0 |
| 14 | Mal. klatki schod - bud. wysokie | szt. | 5 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 |
| 15 | Remont wejść do budynku | szt. | 53 | 12 | 36 | 5 | 0 | 0 |
| 16 | Wymiana drzwi wejściowych do bud. | szt. | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 20 | Opaski wokół budynku | m ² | 307 | 104 | 38 | 165 | 0 | 0 |
| 21 | Wykonanie nawierzchni z kostki betonowej | m ² | 2581 | 787 | 366 | 131 | 1297 | 0 |
| 22 | Wykonanie nawierzchni z asfaltobetonu. | m ² | 632 | 571 | 0 | 0 | 61 | 0 |
| 23 | Miejsca postojowe dla samochodów osobowych. | szt. | 22 | 0 | 0 | 10 | 12 | 0 |
| 24 | Doszczelnienie instalacji gazowej | mieszk. | 178 | 148 | 15 | 15 | 0 | 0 |
| 26 | Remont c.o. | budynki | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 27 | Remont kominów wentylacyjnych | budynki | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 28 | Remont altan śmietnikowych | szt. | 7 | 1 | 0 | 6 | 0 | 0 |
| 29 | Wymiana wodomierzy | szt. | 3739 | 1423 | 1569 | 0 | 747 | 0 |
| 30 | Sporządzenie projektów technicznych | szt. | 14 | 1 | 2 | 0 | 11 | 0 |
| 31 | Ułożenie terakoty w pomieszczeniach technicznych. | m ² | 111,31 | 37 | 10 | 64,31 | 0 | 0 |
| 32 | Wykonanie oznakowania osiedla | szt. | 31 | 9 | 10 | 0 | 12 | 0 |
| 33 | Węzeł co | szt. | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| 34 | Monitoring miejsc zagrożonych | kpl | 24 | 5 | 1 | 0 | 18 | 0 |
| 35 | Rewitalizacja zieleni | m ² | 1456 | 0 | 1456 | 0 | 0 | 0 |
| 36 | Modernizacja i doposażenie placów zabaw | szt. | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 37 | Montaż opraw z czujnikami ruchu w wejściach i kondygnacjach techn. | szt. | 48 | 0 | 0 | 30 | 0 | 18 |
| 38 | montaż koszy na smieci | szt. | 10 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 |
| 39 | Remont instalacji elektrycznej | bud | 6 | 0 | 0 | 5 | 1 | 0 |
| 40 | Remont rozdzielnic głównej | szt. | 24 | 0 | 0 | 5 | 19 | 0 |
| 41 | Montaż rynien nad wejściami | bud | 8 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 |
| 42 | Remont instalacji kanalizacyjnej-poziomy w piwnicach | bud | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 |

Jak ukształtowały się dochody i wydatki z funduszu remontowego w 2013 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 4

| Lp. | Specyfikacja | Kalinowszczyzna | Kruczkowskiego | Bronowice-Maki | Pogodna | Łąkowa | Rowerowa | Nadbystrzycka | Ogółem Spółdzielni |
|-----|---|-----------------|----------------|----------------|----------|---------|----------|---------------|--------------------|
| 1. | Razem środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy) | 766 260 | 344 275 | 954 930 | 179 508 | 0 | 22 759 | 217 640 | 2 485 372 |
| 2. | Razem środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy) | 726 380 | 823 935 | 1 660 262 | -730 182 | 610 346 | 34 433 | 0 | 3 125 175 |
| 3. | Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz.1 + poz.2) | 1 492 640 | 1 168 209 | 2 615 192 | -550 673 | 610 346 | 57 192 | 217 640 | 5 610 547 |
| 4. | Wydatkowanie środków z funduszu osiedla | 435 519 | 282 554 | 395 290 | 143 480 | 0 | 0 | 0 | 1 256 842 |
| 5. | Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości | 834 603 | 990 124 | 981 403 | ### | 342 792 | 213 | 6 506 | 4 595 960 |
| 6. | Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz.5) | 1 270 122 | 1 272 678 | 1 376 693 | 888 | 342 792 | 213 | 6 506 | 5 852 802 |
| 7. | Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2013 r. (poz. 3 - poz. 6) | 222 518 | -104 469 | 1 238 499 | 888 | 267 555 | 56 980 | 211 135 | -242 255 |

BO - bilans otwarcia roku

Od szeregu lat realizowany jest w Spółdzielni proces termomodernizacji zasobów, na który składają się:

- docieplenia ścian budynków
- wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych
- wymiana okien na klatkach schodowych
- docieplenie stropodachów, tj. stropów ostatnich kondygnacji
- docieplenie podłóg od strony piwnic w mieszkaniach zlokalizowanych na parterach budynków
- wymiana podzielników kosztów ciepła

W 2013 roku roboty dociepleniowe były wykonywane w osiedlach: Bronowice-Maki, Kalinowszczyzna i Pogodna. Największy zakres tych robót realizowany był w os. Pogodna gdzie docieplono 3568 m² ścian zewnętrznych budynków. W efekcie tych robót, na koniec 2013r. docieplonych w całości było 10 budynków, w tym największy budynek Zimowa 10.

Pozostałe budynki docieplone są częściowo, roboty wykonywane są etapami w miarę, jak zgromadzone zostaną odpowiednie środki na funduszu danej nieruchomości. Na kilku budynkach, zgodnie z wolą większości ich mieszkańców wyrażoną w referendum bądź poprzez złożenie podpisów na listach, możliwe było wykonanie wszystkich robót termomodernizacyjnych za środki z kredytu bankowego.

W os. Bronowice-Maki docieplono ściany na powierzchni 636 m² (DMM 55 i Pawia 89), zaś w os. Kalinowszczyzna na pow. 201 m² (docieplenie cokołów budynków).

Efektywnym w kontekście ograniczania zużycia ciepła działaniem są docieplenia stropów ostatniej kondygnacji i docieplenia podłóg od strony piwnic w mieszkaniach zlokalizowanych na parterach. Przez stropy ostatniej kondygnacji – jak podają źródła techniczne – straty ciepła mogą wynosić nawet 30%. Docieplenie stropów przy użyciu granulatu z wełny mineralnej, którego warstwa wynosi 20 cm zabezpiecza pełny komfort cieplny pomieszczeń znajdujących się na ostatniej kondygnacji oraz spełnia obowiązujące przepisy i normy.

Ogółem, w 2013 roku wykonano docieplenie na pow. 2301 m² stropodachów w osiedlach Kalinowszczyzna i Pogodna.

Docieplenia podłóg od strony piwnic realizowano przy użyciu styropianu o grubości 6 cm. System ten posiada wymagane prawem świadectwa i atesty umożliwiające zastosowanie go w piwnicach budynków wielorodzinnych. Jest działaniem zasadnym, gdyż poprawia komfort zamieszkiwania w mieszkaniach zlokalizowanych na parterach budynków. Ogółem, w 2013 roku w naszej Spółdzielni docieplono podłogi na powierzchni 2917 m².

Problemem, który na przestrzeni lat występował w Spółdzielni była wymiana stolarki w mieszkaniach. Proces ten został zakończony w mieszkaniach osób, które oczekiwały na wymianę w kolejkach, tym samym kolejki zostały zlikwidowane. Do wymiany pozostała stolarka w mieszkaniach osób zadłużonych, z nieregulowanym stanem prawnym lub w takich, których użytkownicy nie złożyli podań o wymianę. W 2013 roku wymieniono stolarkę w 118 mieszkaniach. Niewymienioną stolarkę posiada około 15% mieszkań w Spółdzielni.

Zakończona została we wszystkich osiedlach wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych, w pralniach i suszarniach. Kontynuowano wymianę stolarki w piwnicach.

W 2013 roku realizowano w Spółdzielni proces wymiany podzielników kosztów ciepła z dotychczasowych wyparkowych na elektroniczne z odczytem radiowym. Podzielniki elektroniczne zamontowano we wszystkich mieszkaniach Spółdzielni, z wyjątkiem os. Łąkowa, bud. Olchowa 6 i Bukowa 22. Podzielniki elektroniczne umożliwią ich odczyt bez potrzeby odbycia wizyty w mieszkaniach.

W minionym roku rozpoczęto w ramach obowiązkowej legalizacji wymianę wodomierzy mieszkaniowych na wodomierze z odczytem radiowym. Mechanizm tych wodomierzy pozwala na dokładne rejestrowanie wskazań, wczesne wykrycie nieprawidłowości związanych np. z zatrzymaniem się jednostki liczącej, a także na jednoczesny odczyt wszystkich wodomierzy w budynku. W 2013 r. zamontowano 3739 takich wodomierzy w osiedlach: Bronowice – Maki, Kalinowszczyzna i Kruczkowskiego.

Każdego roku wymieniane są w miarę posiadanych środków nawierzchnie ulic i chodników osiedlowych, co nie tylko wpływa na estetykę, ale też na bezpieczeństwo poruszania się w osiedlu. W 2013 roku wymieniono łącznie we wszystkich osiedlach nawierzchnie ulic i chodników na powierzchni 3213 m².

Jednym z najbardziej dotkliwych problemów we wszystkich osiedlach jest dalece niewystarczająca ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Spółdzielnia nie dysponuje rezerwami terenowymi, które mogłaby przeznaczyć pod budowę nowych miejsc, stąd ich tworzenie, odbywa się najczęściej kosztem uszczuplenia terenów zielonych. Lokalizacja każdego nowego miejsca wymaga szeregu opracowań projektowych, spełnienia określonych warunków technicznych, prawnych, kiedy wymagana jest zgoda właścicieli posiadających odrębną własność lokali w danej nieruchomości. W 2013 roku urządzono nowe miejsca postojowe tylko dla 22 samochodów.

Wykorzystując ostatnie możliwości terenowe, będąc w zgodzie z miejskim planem zagospodarowania, w 2013 roku Spółdzielnia zrealizowała inwestycję p.n. "Garáže w osiedlu Pogodna, przy ul. Zimowej 1A". Wybudowany został i jesienią ubiegłego roku oddany do użytku zespół 44 garaży, z których 43 garaże wybudowane za środki członków Spółdzielni, przekazane zostały użytkownikom na warunkach odrębnej własności lokali, zaś 1 garaż pozostał na majątku Spółdzielni jako zaplecze techniczne dla potrzeb Administracji Osiedla. Wykonana zabudowa (garaże piętrowe) obok walorów użytkowych, pełni rolę ekranu dźwiękochłonnego od drogi krajowej – ul. Witosa.

Priorytetowym zadaniem w minionym roku jak i w latach poprzednich była troska o sprawne funkcjonowanie urządzeń i instalacji budynkowych. Obowiązkowe przeglądy instalacji elektrycznej, odgromowej i gazowej miały na celu ujawnienie ewentualnych usterek i nieprawidłowości i niezwłoczne ich usunięcie. Koszt obowiązkowych przeglądów wyniósł w 2013 roku 250 tys. zł.

Mając na względzie bezpieczeństwo, sukcesywnie prowadzone jest doszczelnianie instalacji gazowej w najstarszych zasobach Spółdzielni. Takie prace wykonano w 2013 roku w 178 mieszkaniach, głównie w os. Kalinowszczyzna.

Wizytówką Spółdzielni są tereny zielone, do których, podobnie jak do remontów, przywiązujemy dużą wagę. W 2013 roku konserwowano istniejącą zieleń, przycinano, nawożono, także uzupełniano nasadzeniami nowych drzew i krzewów.

Obok wymienionych w tabeli i omówionych wyżej zadań, Administrację Osiedla prowadziły bieżącą obsługę mieszkańców, przyjmując zgłoszenia i interwencje związane z funkcjonowaniem urządzeń osiedlowych, usuwaniem usterek i awarii.

IV. REALIZACJA WNIOSKÓW UNIJNYCH.

W kolejnych informatorach zamieszczaliśmy informacje nt. stanu spraw związanych z ubieganiem się przez naszą Spółdzielnię o środki z Unii Europejskiej na realizację różnorodnych zadań.

Przypominamy zatem, że w roku 2010 Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego ogłosił konkurs na projekty w ramach osi „Atrakcyjność obszarów miejskich i tereny inwestycyjne”, działalność 3.2 „Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich”. Konkurs ten obejmował po raz pierwszy spółdzielcze zasoby mieszkaniowe i umożliwił podjęcie starań o środki unijne na rewitalizację zasobów mieszkaniowych. Nasza Spółdzielnia z tej możliwości skorzystała, przygotowała 4 projekty i sporządziła wnioski o środki unijne na n/w zadania:

- **Poprawa infrastruktury zasobów osiedla „Pogodna”**, w tym w szczególności termomodernizacja zasobów.
- **Renowacja osiedla „Bronowice III - Maki”**, w tym między innymi w szczególności modernizacja dźwigów osobowych, wykonanie hydroforni i wymiennikowni c.o. i c.w., wykonanie pochylni dla inwalidów, wymiana stolarki w częściach wspólnych niektórych budynków, modernizacja placu zabaw, modernizacja parkingu, monitoring, hot-spot, rewitalizacja zieleni międzyblokowej.
- **Rewitalizacja przestrzeni ulic Krzemieniecka i Dembowskiego w os. Kalinowszczyzna**, w tym między innymi: montaż i modernizacja dźwigów osobowych, wykonanie hydroforni budynkowych, wymiana stolarki na kłatkach schodowych, docieplenie stropodachów, budowa zatoki parkingowej i placu zabaw.
- **Modernizacja przestrzeni osiedla im. L. Kruczkowskiego**, w tym między innymi: montaż opraw z czujnikami ruchu w wieżowcach, wykonanie hydroforni, docieplenie stropodachów, monitoring miejsc zagrożonych przestępczością, hot-spot, modernizacja ciągów komunikacyjnych i placu przy ul. Kruczkowskiego 14.

Z w/w projektów, trzy projekty, dotyczące osiedli Kalinowszczyzna, Bronowice – Maki i Kruczkowskiego uzyskały pozytywną ocenę formalną i merytoryczną, jednak liczba uzyskanych punktów uplasowała je na liście rezerwowej projektów oczekujących. Projekt dotyczący osiedla Pogodna już wstępnie został oceniony negatywnie, w konsekwencji – po wyczerpaniu całej procedury odwoławczej do Naczelnego Sądu Administracyjnego włącznie – został odrzucony ze względu na rozpoczęte wcześniej roboty dociepleniowe na każdym budynku.

Decyzją z 15 stycznia 2013 roku Zarządu Województwa Lubelskiego do dofinansowania w ramach osi Priorytetowej III: Atrakcyjność obszarów miejskich i tereny inwestycyjne, Działania 3.2 Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich RPOWL zakwalifikował wniosek p.n. „Renowacja osiedla Bronowice III – Maki”.

Wartość całkowita projektu to kwota 5.228.222,19 zł, kwota dofinansowania wynosi 3.321.240,27 zł. Pozostała kwota, tzw. udział własny to środki - pochodzące z funduszu remontowego osiedla.

Realizacja projektu przebiega zgodnie z ustalonym harmonogramem i trwać będzie do listopada 2014 r.

W listopadzie 2013r., po ponad 3 latach oczekiwania na liście rezerwowej, zakwalifikowany został do realizacji projekt p.n. „Modernizacja przestrzeni osiedla im. L. Kruczkowskiego”.

Wartość całkowita projektu wynosi 3.435.180,62 zł, z tego dofinansowanie unijne to kwota 2.108.963,33 zł. Pozostałe środki pochodzą z funduszu remontowego osiedla.

Termin realizacji projektu do 30.08.2015 r. Obecnie jesteśmy na etapie uzgodnień wniosku i podpisania umowy o dofinansowanie.

W listopadzie 2013 roku Urząd Marszałkowski powiadomił, że zakwalifikował do realizacji projekt p.n. „Rewitalizacja przestrzeni ulic Krzemieniecka i Dembowskiego” i wyznaczył 3 - miesięczny termin złożenia pełnej dokumentacji.

Niestety, z zalem Zarząd Spółdzielni zmuszony był do rezygnacji z dofinansowania w/w projektu.

Decyzja Zarządu miała swoje przyczyny w wydłużonym okresie oczekiwania na wydanie ostatecznej decyzji o dofinansowaniu projektu. Prawie 4 – letni okres oczekiwania spowodował przedawnienie się znacznej części dokumentacji projektowej, w tym dokumentacji technicznej i pozwoleń na budowę oraz innych wymaganych prawem dokumentów.

Kluczowe znaczenie miał również fakt, iż w tym czasie zmianie uległo orzecznictwo w zakresie zagadnienia: „Czy Spółdzielnia sprawująca zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność Spółdzielni posiada prawo dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane bez potrzeby uzyskania zgody właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot własności?” W orzeczeniu z dnia 13.XII.2012r. Naczelny Sąd Administracyjny w składzie siedmiu sędziów (przez co orzeczenie stało się obowiązującą wykładnią prawa) orzekł, iż „prawo spółdzielni mieszkaniowej do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane, o którym mowa w art. 3 pkt 11 prawa budowlanego, powstaje pod warunkiem uzyskania uprzedniej zgody wszystkich współwłaścicieli tej nieruchomości, zgodnie z art. 199 kodeksu cywilnego”. Montaż dźwigu jest celem budowlanym, na który trzeba uzyskać pozwolenie na budowę, a wydanie tego pozwolenia przez Wydział Architektury uwarunkowane jest uzyskaniem zgody wszystkich właścicieli i współwłaścicieli lokali w budynkach: Krzemieniecka 7 i Dembowskiego 10 czyli w tych, które znalazły się w projekcie unijnym. Konsekwencją tego wymogu było przeprowadzenie przez Spółdzielnię w grudniu 2013 r. (po zakwalifikowaniu przez Urząd Marszałkowski projektu p.n. „Rewitalizacja przestrzeni ulic Krzemienieckiej i Dembowskiego w os. Kalinowszczyzna” do realizacji) drugiego referendum w w/w budynkach.

Jego zadaniem było zebranie oświadczeń właścicieli i współwłaścicieli lokali, że wyrażają zgodę na montaż dźwigu. Niestety, referendum wykazało brak jednomyślności wśród mieszkańców wspomnianych wyżej budynków, zatem wymóg uzyskania zgody 100% właścicieli i współwłaścicieli nie został spełniony.

Co więcej, do Spółdzielni kierowane były telefoniczne i osobiste protesty przeciwko montażowi dźwigu w tych budynkach.

Mimo przekonania o słuszności i zasadności montażu dźwigów przez wzgląd głównie na osoby niepełnosprawne i w podeszłym wieku, projekt ten z opisanych wyżej powodów nie mógł być zrealizowany. Wyłączenie zaś tego zadania z projektu, z pozostawieniem innych jego elementów nie było możliwe, gdyż zmianie uległaby ocena projektu, co automatycznie eliminowało cały projekt.

V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA

– prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”. Adresatami zajęć jest ogół mieszkańców osiedla, od dzieci w wieku przedszkolnym, poprzez dzieci i młodzież w wieku szkolnym do dorosłych i seniorów. Obok działalności prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia kulturalno-oświatowe i relaksacyjno – sportowe takie jak: nauka gry na instrumentach muzycznych, nauka języków obcych, pilates, zumba, metoda relaksacyjna Lowena. W klubie można było wziąć udział w zajęciach takich jak: zajęcia plastyczne – dla wszystkich grup wiekowych, różnorodne zajęcia taneczne, modelarskie, gry logiczne, sekcja brydżowa, tematyczne warsztaty florystyczne i recyklingowe. 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 ponad 100 dzieci. Akcje te współfinansowane były przez Gminę Lublin. Klub uczestniczył także w programie „Dzielnice Kultury”. Ponadto w Klubie organizowane były wystawy i wernisaże artystyczne, wieczorki i koncerty muzyczne, poetyckie, patriotyczne, okolicznościowe, spotkania z artystami i twórcami kultury.

Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w klubie wyniosły w 2013 roku ogółem 116.118 zł.

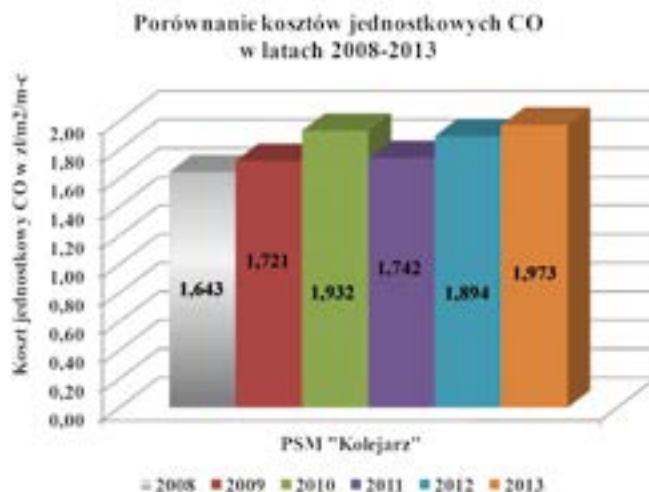
VI. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2013 roku ogółem 33 601 912 zł, w tym eksploatacja bieżąca: 23 002 410 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody: 10 599 502 zł.

Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2013 wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 3,74% w porównaniu do roku poprzedniego. Koszt ogrzania 1 m² mieszkania wyniósł średnio w Spółdzielni 1,973 zł. Porównanie kosztów jednostkowych c.o. w latach 2008-2013 przedstawia **Wykres nr 1**. Rozliczenie ciepła dokonane zostało za okres 1.07.2012 - 30.06.2013 r. wg wskazań podzielników (z wyjątkiem budynku Rowerowa13).

Koszty podgrzania wody były niższe o 1,45% w porównaniu do roku 2012 i wyniosły od 16,65 zł/m³ dla budynku Rowerowa do 22,77 zł/m³ w osiedlu Łąkowa. Koszt podgrzania 1 m³ wody wyniósł średnio w Spółdzielni 20,54 zł.

Wykres nr 1



Koszty dostawy wody w 2013 r. wyniosły 4 588 161 zł (2012 r.: 4 736 837). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,07 m³miesięcznie.

Koszty wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych wyniosły 1 566 015 zł i były o 46,53% wyższe w porównaniu do roku 2012 (w 2012 r.: 1 068 751 zł). Tak duży wzrost kosztów w stosunku do roku ubiegłego wynika ze zmiany od 01.07.2013 r. zasad systemu gospodarowania odpadami komunalnymi. Od dnia 01.07.2013 r. obowiązek odbierania odpadów komunalnych z nieruchomości zamieszkałych przejęła Gmina Lublin. 28 lutego 2013 r. Rada Miasta Lublin podjęła decyzję o opłatach za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Od 1 lipca 2013 r. obowiązują one wszystkich mieszkańców miasta Lublin. Stawki miesięczne za odpady komunalne zostały zróżnicowane w zależności od wielkości gospodarstwa domowego, tego, czy odpady będą segregowane czy też nie oraz od rodzaju zabudowy – jednorodzinna lub wielorodzinna. Średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali spółdzielni 8,94.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych były wyższe od przychodów z wniesionych opłat o 687 679 zł. Kwota ta zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty eksploatacji nieruchomości w 2014 roku.

Oprócz przychodów z opłat eksploatacyjno – remontowych Spółdzielnia uzyskała przychody z innych działalności, a nadwyżka bilansowa netto wyniosła 1 851 893,62 zł, w tym :

| | | |
|---|---------|------------------|
| najem lokali użytkowych | - kwota | 1.249.593,60 zł |
| reklamy, dzierżawy terenu | - kwota | 250.354,17 zł |
| działalność finansowa i operacyjna | - kwota | 383.773,24 zł |
| niedobór na działalności społeczno - wychowawczej | - kwota | (-) 31.827,39 zł |

Nadwyżka bilansowa - zdaniem Zarządu - winna być przeznaczona na :

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

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 latach 2013 i 2012 w skali Spółdzielni oraz dynamikę ich zmian przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 5

| l.p. | Specyfikacja kosztów | Koszty poniesione w 2012 | Koszty poniesione w 2013 | Udział % - rok 2012 | Udział % - rok 2013 | Tempo zmian 2013/2012 w % |
|------|--|--------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|
| 1. | Koszty administrowania, zarządzenia i eksploatacji | 6 463 416 | 6 530 017 | 19,46% | 19,43% | 1,03% |
| 2. | Koszty utrzymania majątku spółdzielni | 448 913 | 474 194 | 1,35% | 1,41% | 5,63% |
| 3. | Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów | 5 915 152 | 5 637 768 | 17,81% | 16,78% | -4,69% |
| 4. | Podatek od nieruchomości | 581 071 | 618 741 | 1,75% | 1,84% | 6,48% |
| 5. | Energia elektryczna | 632 494 | 604 140 | 1,90% | 1,80% | -4,48% |
| 6. | Eksploatacja dźwigów | 174 939 | 178 620 | 0,53% | 0,53% | 2,10% |
| 7. | Konserwacje obce | 767 756 | 775 113 | 2,31% | 2,31% | 0,96% |
| 8. | Konserwacje własne | 1 622 426 | 1 642 192 | 4,88% | 4,89% | 1,22% |
| 9. | Woda i kanalizacja | 4 736 837 | 4 588 161 | 14,26% | 13,65% | -3,14% |
| 10. | Wywóz nieczystości | 1 231 110 | 1 672 277 | 3,71% | 4,98% | 35,83% |
| 11. | Gas | 311 895 | 281 187 | 0,94% | 0,84% | -9,85% |
| 12. | Koszty CO | 8 041 819 | 8 342 767 | 24,21% | 24,83% | 3,74% |
| 13. | Koszty CCW | 2 289 902 | 2 256 735 | 6,89% | 6,72% | -1,45% |
| 14. | Razem | 33 217 729 | 33 601 912 | 100,00% | 100,00% | 1,16% |

VII. WINDYKACJA ZADŁUŻEŃ.

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2013 r. wyniosły ogółem 4 029 402 zł w tym:

| | | |
|-------------------|---|--------------|
| lokale mieszkalne | - | 3 339 253 zł |
| lokale użytkowe | - | 672 824 zł |
| garaże | - | 17 325 zł |

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

| | | |
|--|---|--------------|
| <i>Osiedle Kalinowszczyzna</i> | - | 1 276 682 zł |
| <i>Osiedle Bronowice - Maki</i> | - | 1 134 324 zł |
| <i>Osiedle Kruczkowskiego</i> | - | 865 494 zł |
| <i>Osiedle Pogodna</i> | - | 529 910 zł |
| <i>Osiedle Łąkowa</i> | - | 135 992 zł |
| <i>Budynek Rowerowa 13</i> | - | 25 364 zł |
| <i>Lokale przy ul. Kruczkowskiego 22</i> | - | 61 636 zł |

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku Rowerowa 13 i wynosił 13,87%, natomiast najniższy w osiedlu Pogodna – 7,15%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 465,99 zł, najwyższe wystąpiło w budynku przy ul. Rowerowej 13 i wynosiło 642,46 zł, a najniższe w osiedlu Kruczkowskiego i wynosiło 367,39 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 9,22% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 15,3% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 75,76% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 10,85% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2013 r. wyniosła 454 osoby. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 5 572 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wynosiły na koniec roku 672 824 zł, co daje wskaźnik 13,63%. W kwocie tej 80,11% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 538 996 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 351 987 zł. Jest to 52,3% całości zadłużeń oraz 65,3% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2013 r. wyniosły 17 325 zł – wskaźnik 4,84%

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2013 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych
- wysyłaniu monitów i wezwań do zapłaty
- wyłączeniu sygnału TV
- 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
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej
- wykluczaniu dłużników z rejestru członków Spółdzielni
- kierowaniu spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu (w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności o licytację tego lokalu)
- wpisywaniu dłużników do Krajowego Rejestru Długów
- zleceniu ściąganie należności firmie windykacyjnej.

W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:

- wysłano 558 wezwań do zapłaty na kwotę 1 560 924 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 172 osoby na kwotę 337 274 zł, a w części przez 154 osoby na kwotę 194 678 zł. Ogółem wpłacono 337 676 zł.

Wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu i Rad Osiedli 610 osób zalegających w opłatach czynszu na kwotę 1 466 323 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:

- 228 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 333 553 zł,
- 181 osób spłaciło zadłużenie częściowo na kwotę 142 996 zł.
- 201 osób nie dokonało żadnej wpłaty.

Ogółem wpłacono 476 549 zł, tj. 32,5 % zadłużenia osób wzywanych. Ponadto z 121 osobami spisano odpowiednie protokoły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.

- do Sądu skierowano 68 spraw na kwotę 469 026 zł,
- przed skierowaniem do komornika – zadłużenie zasądzone spłaciło 30 osób na kwotę 134 554 zł
- do egzekucji przez komornika przekazano 48 spraw na kwotę 257 060 zł,

Spłata za pośrednictwem komornika w 2013 r. wyniosła 168 676 zł,

- przed licytacją z własnościowego prawa do lokali 5 dłużników uchroniła spłata zadłużenia w całości na kwotę 60 626 zł

- 2 dłużników przed eksmisją uregulowało zadłużenie w kwocie 59 234 zł,
 - w wyniku całkowitej spłaty zadłużenia w kwocie 17 616 zł Rada Nadzorcza uchylła 2 uchwały o wykluczeniu z rejestru członków,
 - z rejestru członków Spółdzielni wykluczono 11 osób
 - zawarto umowę z firmą windykacyjną specjalizującą się w ściąganiu należności, której przekazano 10 spraw na kwotę 56.301 zł. W wyniku współpracy wpłynęła kwota 49 478 zł
- Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

Lokale mieszkalne

| OSIEDLE | Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej | Wysłane wezwania do zapłaty | Przeprawadzone rozmowy z dłużnikami | Sprawy zasądzone | Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej | Zasądzone eksmisje | | Licytacje |
|---------------------|---|-----------------------------|-------------------------------------|------------------|--|--------------------|---------------------|-----------|
| | | | | | | ogółem | z lokalem socjalnym | |
| Kalinowszczyzna | 148 | 158 | 37 | 39 | 16 | 8 | 6 | 3 |
| Bronowice -Maki | 121 | 138 | 26 | 39 | 22 | 8 | 3 | 1 |
| Kruczkowskiego | 112 | 136 | 26 | 26 | 9 | 3 | 3 | 2 |
| Pogodna | 60 | 105 | 29 | 11 | 4 | 4 | 3 | 1 |
| Łąkowa | 12 | 19 | 3 | 3 | 1 | - | - | 2 |
| budynek Rowerowa 13 | 1 | 2 | - | 1 | - | 1 | 1 | - |
| Razem | 454 | 558 | 121 | 119 | 52 | 24 | 15 | 9 |

Lokale użytkowe i garaże

| OSIEDLE | Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej | Ilość wysłanych wezwań do zapłaty | Sprawy zasądzone | Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej |
|--|---|-----------------------------------|------------------|--|
| Kalinowszczyzna | 11 | 35 | 2 | 2 |
| Bronowice -Maki | 14 | 33 | 7 | 5 |
| Kruczkowskiego | 12 | 43 | 4 | 2 |
| Pogodna | 5 | 19 | 2 | 2 |
| Łąkowa | 2 | 6 | - | - |
| Budynek przy ul. Kruczkowskiego 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13 | 4 | 14 | 2 | - |
| RAZEM | 48 | 150 | 17 | 11 |

W 2013 r. 1.067 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 601 594 zł. Z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 104 582 zł.

VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2013 r. zamknął się sumą 85 986 757,11 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2013 r. wyniosła 70 501 849,81 zł
- majątek obrotowy o wartości 15 484 907,30 zł.

Zmniejszenia wartości majątku w stosunku do roku ubiegłego związane jest głównie z wyodrębnieniem własności lokali w 2013 r. oraz z tytułu systemowego umorzenia.

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

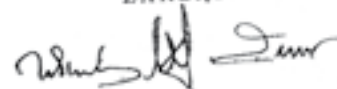
Fundusze własne Spółdzielni to:

| | | |
|---|---|------------------|
| fundusz udziałowy | - | 261 544,09 zł |
| fundusz zasobowy | - | 18 605 818,95 zł |
| fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych | - | 10 444 223,75 zł |
| fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych | - | 37 152 698,03 zł |
| inne fundusze | - | 480 819,90 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. Opinia Biegłego Rewidenta nie wskazuje na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno – finansową Spółdzielni.

PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"Kolejars" w Lubinie
ZARZĄD



| AKTYWA | Stan na koniec okresu | | PASywa | Stan na koniec okresu | |
|--|-----------------------|------------------------|---|-----------------------|------------------------|
| | poprzedniego | bieżącego (zamknięcia) | | poprzedniego | bieżącego (zamknięcia) |
| A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V) | 72 365 814,20 | 70 501 849,81 | A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX) | 71 452 714,04 | 68 796 998,34 |
| I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4) | 93 061,28 | 32 206,23 | I. Kapitał (fundusz) podstawowy | 51 311 662,02 | 46 330 760,29 |
| 1. Koszty zakończonych prac rozwojowych | | | II. Nadwyżka wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) | | |
| 2. Wartość firmy | | | III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | | |
| 3. Inne wartości niematerialne i prawne | 93 061,28 | 32 206,23 | IV. Kapitał (fundusz) zapasowy | 16 487 447,30 | 16 614 344,43 |
| 4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne | | | V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | | |
| II. Rzeczne aktywa trwałe (1 do 3) | 68 654 961,45 | 67 139 851,29 | VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowo | | |
| 1. Środki trwałe (a-e) | 68 599 813,72 | 67 069 289,54 | VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych | | |
| a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) | 13 607 690,39 | 13 590 296,82 | VIII. Zysk (strata) netto | 1 653 604,72 | 1 851 893,62 |
| b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej | 54 722 204,05 | 53 060 123,47 | IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | | |
| c) urządzenia techniczne i maszyny | 256 232,39 | 389 433,25 | | | |
| d) środki transportu | | 0,00 | | | |
| e) inne środki trwałe | 13 686,89 | 9 436,00 | | | |
| 2. Środki trwałe w budowie | 55 147,73 | 70 561,75 | | | |
| 3. Zaliczki na środki trwałe w budowie | | | | | |
| III. Należności długoterminowe (1 do 2) | 3 600 146,27 | 3 328 221,86 | | | |
| 1. Od jednostek powiązanych | | | | | |
| 2. Od pozostałych jednostek | 3 600 146,27 | 3 328 221,86 | | | |
| IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4) | 1 386,43 | 1 570,43 | | | |
| 1. Nieruchomości | | | | | |
| 2. Wartości niematerialne i prawne | | | | | |
| 3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b) | 1 386,43 | 1 570,43 | | | |
| a) w jednostkach powiązanych | | | | | |
| - udziały lub akcje | | | | | |
| - inne papiery wartościowe | | | | | |
| - udzielone pożyczki | | | | | |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | | | |
| b) w pozostałych jednostkach | 1 386,43 | 1 570,43 | | | |
| - udziały lub akcje | 1 386,43 | 1 570,43 | | | |
| - inne papiery wartościowe | | | | | |
| - udzielone pożyczki | | | | | |
| - inne długoterminowe aktywa finansowe | | | | | |
| 4. Inne inwestycje długoterminowe | | | | | |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2) | 16 258,77 | 0,00 | | | |
| 1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | | | | |
| 2. Inne rozliczenia międzyokresowe | 16 258,77 | 0,00 | | | |
| B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV) | 13 332 208,49 | 15 484 907,30 | B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV) | 14 245 308,65 | 17 189 758,77 |
| I. Zapasy (1 do 5) | 109 672,77 | 110 172,08 | I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3) | | |
| 1. Materiały | 109 672,77 | 110 172,08 | 1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | |
| 2. Polprodukty 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) | 4 042 714,10 | 3 649 227,67 | - długoterminowe | | |
| 1. Należności od jednostek powiązanych (a-b) | | | - krótkoterminowe | | |
| a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty | | | II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2) | 9 786 067,32 | 10 147 846,24 |
| - do 12 miesięcy | | | 1. Wobec jednostek powiązanych | | |
| - powyżej 12 miesięcy | | | 2. Wobec pozostałych jednostek (a-d) | 9 786 067,32 | 10 147 846,24 |
| b) inne | | | a) kredyty i pożyczki | 9 786 067,32 | 10 147 846,24 |
| 2. Należności od pozostałych jednostek (a-d) | 4 042 714,10 | 3 649 227,67 | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | |
| a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty: | 3 507 257,90 | 3 178 366,60 | c) inne zobowiązania finansowe | | |
| - do 12 miesięcy | 3 507 257,90 | 3 178 366,60 | d) inne | | |
| - powyżej 12 miesięcy | | | III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3) | 4 451 741,33 | 7 041 912,53 |
| b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i różnicówek oraz innych świadczeń | 42 275,53 | 32 559,96 | 1. Wobec jednostek powiązanych (a-b) | | |
| c) inne | 403 180,67 | 438 281,01 | a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności | | |
| d) dochodzone na drodze sądowej | | | - do 12 miesięcy | | |
| III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2) | 8 454 455,25 | 11 222 152,19 | - powyżej 12 miesięcy | | |
| 1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c) | 8 454 455,25 | 11 222 152,19 | b) inne | 5 357 030,94 | 7 180 144,76 |
| a) w jednostkach powiązanych | | | a) kredyty i pożyczki | 612 830,44 | 491 475,85 |
| - udziały lub akcje | | | b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | | |
| - inne papiery wartościowe | | | c) inne zobowiązania finansowe | | |
| - udzielone pożyczki | | | d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności | 4 129 054,27 | 4 481 154,14 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | - do 12 miesięcy | 3 393 862,14 | 3 867 410,64 |
| b) w pozostałych jednostkach | | | - powyżej 12 miesięcy | 745 192,13 | 613 743,50 |
| - udziały lub akcje | | | c) zaliczki otrzymane na dostawy | | |
| - inne papiery wartościowe | | | d) zobowiązania wekslowe | | |
| - udzielone pożyczki | | | e) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń | 292 026,98 | 573 330,33 |
| - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | f) z tytułu wynagrodzeń | 5 788,60 | 5 482,39 |
| c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 8 454 455,25 | 11 222 152,19 | g) inne | 417 330,65 | 1 628 702,05 |
| a) środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 8 330 648,27 | 11 171 445,21 | 3. Fundusze specjalne | -905 289,61 | -138 232,23 |
| - inne środki pieniężne | 49 600,00 | 50 706,98 | IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2) | 7 500,00 | |
| - inne aktywa pieniężne | 74 206,98 | 50 706,98 | 1. Ujemna wartość firmy | | |
| 2. Inne inwestycje krótkoterminowe | | | 2. Inne rozliczenia międzyokresowe | 7 500,00 | |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 725 366,37 | 503 355,36 | - długoterminowe | | |
| | | | - krótkoterminowe | 7 500,00 | 0,00 |
| AKTYWA RAZEM | 85 698 022,69 | 85 986 757,11 | PASywa RAZEM | 85 698 022,69 | 85 986 757,11 |

Miejscowość Lublin dnia 28-02-2013

Sporządził: Urszula Rudnicka

Drukarnia Regionalna Pracownica Informatyczny OPE

Zatwierdził:

Budomo 14.03.2014r

MAREK BŁASZCZAK

biuro Rewident
numer ewidencyjny 5543

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

Marianna Markiewicz

Z-ca PREZESA

mgr inż. Andrzej Pawłowski

inż. Ryszard Potłowicz

| T r e ś ć | Sumy na dzień | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | 31-12-2012 | 31-12-2013 |
| A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 35 628 904 ,87 | 36 716 485 ,92 |
| - od jednostek powiązanych | | |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 35 208 131 ,45 | 35 689 694 ,69 |
| II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna) | -403 220 ,78 | 163 321 ,18 |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki | 823 994 ,20 | 863 470 ,05 |
| IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów | | |
| B. Koszty działalności operacyjnej | 34 190 551 ,25 | 34 952 823 ,60 |
| I. Amortyzacja | 367 465 ,91 | 372 643 ,40 |
| II. Zużycie materiałów i energii | 12 290 226 ,85 | 12 524 230 ,02 |
| III. Usługi obce | 7 501 327 ,11 | 7 918 329 ,08 |
| IV. Podatki i opłaty, w tym: | 1 076 713 ,67 | 1 106 408 ,67 |
| - podatek akcyzowy | | |
| V. Wynagrodzenia | 5 524 623 ,68 | 5 768 621 ,69 |
| VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 1 098 393 ,90 | 1 129 331 ,49 |
| VII. Pozostałe koszty rodzajowe | 6 331 800 ,13 | 6 133 259 ,25 |
| VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | | |
| C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B) | 1 438 353 ,62 | 1 763 662 ,32 |
| D. Pozostałe przychody operacyjne | 673 820 ,96 | 725 273 ,37 |
| I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 284 947 ,58 | 249 234 ,60 |
| II. Dotacje | | 12 391 ,69 |
| III. Inne przychody operacyjne | 388 873 ,38 | 463 647 ,08 |
| E. Pozostałe koszty operacyjne | 622 316 ,11 | 553 888 ,57 |
| I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | | |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 319 505 ,15 | 232 467 ,01 |
| III. Inne koszty operacyjne | 302 810 ,96 | 321 421 ,56 |
| F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E) | 1 489 858 ,47 | 1 935 047 ,12 |
| G. Przychody finansowe | 555 546 ,70 | 426 519 ,52 |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym: | 152 ,00 | 227 ,00 |
| - od jednostek powiązanych | | |
| II. Odsetki, w tym: | 555 394 ,70 | 426 292 ,52 |
| - od jednostek powiązanych | | |
| III. Zysk ze zbycia inwestycji | | |
| IV. Aktualizacja wartości inwestycji | | |
| V. Inne | | |
| H. Koszty finansowe | 3 092 ,45 | 73 065 ,02 |
| I. Odsetki, w tym: | 3 092 ,45 | 73 065 ,02 |
| - dla jednostek powiązanych | | |
| II. Strata ze zbycia inwestycji | | |
| III. Aktualizacja wartości inwestycji | | |
| IV. Inne | | |
| I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H) | 2 042 312 ,72 | 2 288 501 ,62 |
| J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I- J.II) | 0 ,00 | 0 ,00 |
| I. Zyski nadzwyczajne | | |
| II. Straty nadzwyczajne | | |
| K. Zysk (strata) brutto (I± J) | 2 042 312 ,72 | 2 288 501 ,62 |
| L. Podatek dochodowy | 388 708 ,00 | 436 608 ,00 |
| M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | | |
| N. Zysk (strata) netto (K - L - M) | 1 653 604 ,72 | 1 851 893 ,62 |

Miejsowość Lublin

, dnia 12-02-2014 Zatwierdził:

Sporządził: Urszula Rudnicka

Badano 14.03.2014.

MAREK BŁASZCZAK

Biegły Rewident

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

Marianna Markiewicz inż. Włodzisławski

Z-ca PREZESA

PREZES Zarządu

inż. Ryszard Petkiewicz

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 2013 Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, na które składają się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień **31.12.2013 r.** który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **85.986.757,11 zł**,
- 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.** zamykający się **zyskiem netto** w kwocie **1.851.893,62 zł**,
- 4) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od **01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.** wykazujący wzrost stanu środków o kwotę **2.767.696,94 zł**,
- 5) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **2.655.715,70 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 47/2013 poz. 330 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 47/2013 poz. 330 z późniejszymi zmianami),
- 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 z późniejszymi zmianami),

- 3) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 4) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 1222).

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

W szczególności badanie obejmowało: sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak też całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie na dzień **31.12.2013 r.** jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2013 r.** do **31.12.2013 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 14.03.2014 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

Notatki

A series of horizontal dotted lines for writing notes.