rok zał. 1958
KOLEJARZ
nr 9
maj 2015

SZANOWNI PAŃSTWO !

Pierwsza połowa każdego roku jest dla spółdzielni mieszkaniowych okresem sumowania dokonań roku minionego, bilansowania przychodów i wydatków, sporządzania niezbędnych sprawozdań i formułowania na ich bazie wniosków i kierunków działalności na następne okresy.

Na mocy przepisów obowiązującego prawa organem uprawnionym do dokonywania oceny działalności jest Walne Zgromadzenie odbywane obowiązkowo co najmniej jeden raz w roku, w pierwszej jego połowie.

Rada Nadzorcza w swojej uchwale Nr 3/2015 z dnia 16.04.2015 r. dokonała – wzorem lat poprzednich – podziału członków naszej Spółdzielni na grupy odpowiadające terytorialnie podziałowi na osiedla z przyłączeniem do osiedla „Łąkowa" członków zamieszkałych w bud. Rowerowa 13 i członków oczekujących. Walne Zgromadzenie obradować będzie w bieżącym roku w 5–u utworzonych w ten sposób grupach, a ustalone terminy to 25,26,28 maja oraz 2 i 8 czerwca.

Przypomnieć należy, że do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnieni są członkowie Spółdzielni, którzy do swoich skrzynek pocztowych otrzymają pisemne zawiadomienia z datą, porządkiem i miejscem obrad tej części Walnego, do której z racji miejsca zamieszkania lub miejsca prowadzenia działalności są uprawnieni. Zaś niniejszy informator dostarczony zostanie poprzez włożenie do skrzynek pocztowych wszystkim mieszkańcom, niezależnie od legitymowania się lub nie członkostwem w Spółdzielni.

Informator, wydawany już po raz dziewiąty ma na celu przekazanie Państwu – członkom Spółdzielni i mieszkańcom – użytkownikom lokali nie będących członkami ważnych informacji dotyczących działalności Spółdzielni w 2014 roku.

Zawarliśmy w nim: Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia, harmonogram zebrań poszczególnych jego części, sprawozdanie Rady Nadzorczej, wersję skróconą sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności w 2014 roku, bilans Spółdzielni za 2014 rok, rachunek zysków i strat oraz opinię Biegłego Rewidenta, a także ocenę Spółdzielni zawartą w piśmie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie skierowanym do władz Spółdzielni po przeprowadzonej w 2014 roku lustracji pełnej.

Sprawozdania, w tym sprawozdanie finansowe za 2014 rok oraz projekty uchwał wyłożone są w biurach Spółdzielni do wglądu członków w ustawowym terminie, na 21 dni przed datą obrad pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z wnioskami zgłaszanymi podczas obrad w latach poprzednich, po raz drugi w bieżącym roku zamieszczamy w formie wkładek do informatora sprawozdania Kierowników poszczególnych Administracji Osiedli.

Tak szeroko zakrojona akcja informacyjna dostarczy wszystkim mieszkańcom istotnej wiedzy o działalności Spółdzielni, a członkom umożliwi merytoryczne przygotowanie się do aktywnego udziału w obradach Walnego Zgromadzenia. To gremium będące najwyższą władzą Spółdzielni podejmie uchwały, które będą wyrazem oceny działalności Spółdzielni w 2014 roku.

Co możemy powiedzieć o 2014 roku w Spółdzielni, jaki był, co udało się zrobić?

Obszernie piszemy o tym w sprawozdaniach. W tym krótkim wstępie chcemy podkreślić, że uwaga nasza była skoncentrowana na realizacji zadań remontowo-konserwacyjnych służących utrzymaniu w należytej sprawności technicznej starzejących się zasobów i zapewnieniu bezpieczeństwa zamieszkania w nich naszych członków i mieszkańców. Roczne plany remontów i konserwacji ustalone w oparciu o wyniki przeglądów zasobów w konfrontacji ze stanem środków finansowych poszczególnych nieruchomości zostały wykonane. Ich realizacja została pozytywnie oceniona przez Rady Osiedli i Radę Nadzorczą.

Dużym osiągnięciem Spółdzielni było przyjęcie przez Urząd Marszałkowski do realizacji z dofinansowaniem ze środków unijnych projektu p.n. „Renowacja osiedla „Bronowice III-Maki"" i projektu p.n. „Modernizacja przestrzeni osiedla im. L. Kruczkowskiego". Rok 2014 przebiegał pod znakiem realizacji zadań z tych projektów. Realizacja ta jest już na ukończeniu i przyczyni się do zdecydowanej poprawy infrastruktury budynkowej i osiedlowej wymienionych dwu osiedli. Jeżeli Urząd Marszałkowski wywiąże się z zawartej umowy, to mieszkańcy tych osiedli zyskają wysokiej jakości urządzenia i obiekty sfinansowane w znacznej części środkami unijnymi. Na poniesienie wydatków tej skali Spółdzielni nie byłoby stać przez szereg lat.

Wyniki ekonomiczne uzyskane w 2014 roku, przedstawione w bilansie Spółdzielni i w sprawozdaniu Zarządu świadczą o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni. Taka ocena wynika również z opinii Biegłego Rewidenta badającego sprawozdanie finansowe za 2014 rok. Nadwyżka bilansowa do podziału przez Walne Zgromadzenie wynosi

1 676 166,72 zł i wypracowana została w ramach działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Propozycje Zarządu co do sposobu jej podziału zaopiniowane przez Radę Nadzorczą przedstawiliśmy w projekcie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia.

Pozytywnie oceniona została działalność Spółdzielni w protokole z lustracji pełnej przeprowadzonej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych za lata 2011-2013. Wskazano jeden polustracyjny wniosek o treści: „Kontynuować działania w celu pełnego dokończenia prac termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych w osiedlu „Pogodna"". Zaznaczyć należy, że realizacja tego wniosku uzależniona jest od środków, jakimi dysponują budynki przewidziane do termomodernizacji i od decyzji większości ich mieszkańców co do ewentualnego skorzystania lub nie z kredytu bankowego.

Pełną treść pisma polustracyjnego publikujemy na łamach niniejszego informatora. Zachęcamy do zapoznania się z nim, gdyż zawiera ono całościową ocenę działalności Spółdzielni we wszystkich dziedzinach za okres minionych trzech lat.

W poprzednich informatorach pisaliśmy krytycznie o jakości prawa regulującego działalność spółdzielni mieszkaniowych powołując się i cytując opinie ekspertów i osób kompetentnych do wypowiadania się w tych kwestiach, jak choćby opinia Rzecznika Praw Obywatelskich zawarta w wystąpieniu do ówczesnej Pani Wicepremier. Wyrażaliśmy wówczas nadzieję, że wystąpienie to spotka się z odzewem i większość parlamentarna zaproponuje zmiany, które będą wychodziły naprzeciw potrzebom spółdzielni mieszkaniowych, ich członków i mieszkańców. Tak się nie stało. Powołana przez Sejm Komisja Nadzwyczajna do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego i spółdzielczości mieszkaniowej nie przedstawiła jak dotąd, efektów swoich prac. A jej rolą jest, mając za przedmiot aż 8 różnych projektów z zakresu prawa spółdzielczego, dokonanie nowej całościowej regulacji tego prawa tak, aby odpowiadała ona aktualnym warunkom ekonomicznym i gospodarczym prowadzenia działalności przez spółdzielnię.

Nie mamy złudzeń co do tego, że Parlament obecnej, kończącej się kadencji znajdzie czas na zajmowanie się problematyką spółdzielczą. Na poprawienie złych przepisów przyjdzie nam zatem poczekać.

Przykładem złego prawa jest też tzw. ustawa śmieciowa, której wprowadzenie miało znacząco poprawić gospodarkę odpadami komunalnymi. Tymczasem znacząco wzrosły opłaty za wywóz nieczystości, a żadna widoczna poprawa gospodarki odpadami nie nastąpiła.

Trudno stawiać mieszkańcom wymagania co do segregowania odpadów, jeżeli borykamy się często w naszych osiedlach z brakiem odpowiedniej liczby i jakości pojemników.

Szanowni Państwo!

Pracujemy tu i teraz. W takich, a nie innych realiach staramy się jako Zarząd Spółdzielni i podległe nam służby wykonywać swoje obowiązki najlepiej jak potrafimy.

W minionym roku Spółdzielnia nagrodzona została za gospodarność w Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych.

W naszym odczuciu właściwie wywiązujemy się z roli zarządcy i gospodarza, dobrze znamy zasoby, posiadamy świadomość potrzeb i zadań do wykonania.

Otrzymujemy ze strony naszych mieszkańców wiele ciepłych słów utwierdzających nas w przekonaniu, że robimy tzw. dobrą robotę. Zdarzają się tez słowa krytyki, które traktujemy ze szczególną uwagą.

Za wszystkie uwagi – te pozytywne i te krytyczne dziękujemy.

Otrzymujemy w naszej codziennej pracy wsparcie ze strony organów samorządowych Spółdzielni – Rady Nadzorczej i Rad Osiedli. Do członków tych organów kierujemy podziękowanie, licząc na dalsze zaangażowanie i współudział w rozwiązywaniu problemów naszej Spółdzielni.

Zapraszamy członków Spółdzielni do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz".

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

HARMONOGRAM ZEBRAŃ

WALNEGO ZGROMADZENIA W CZĘŚCIACH, maj, czerwiec 2015r.

25.05.2015 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***
26.05.2015 r. o godz.16.30	-	**część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Pogodna**	***Gimnazjum Nr 14 ul. Pogodna 19***
28.05.2015 r. o godz.16.30	-	**część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu Bronowice III-Maki**	***Sala widowiskowa (I piętro) Gimnazjum Nr 15 ul. Elektryczna 51***
02.06.2015 r. o godz.16.30	-	**część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu im. L. Kruczkowskiego**	***Szkoła Podstawowa Nr 40 ul. Róży Wiatrów 9***
08.06.2015 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. 8^3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. Nr. .4 z 2001 r. z późń. zmianami.) ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. Nr 5 i Nr 133 z 1995 r. z późń. zmianami), Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
3. Ponieważ liczba członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" przekroczyła 500, Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.

§ 2

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
3. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia powinien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienia do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W razie nie wskazania tego prawa, przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd.
4. Każdy członek ma wyłącznie jeden głos.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika.
6. Członek nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 3

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w ciągu 6 m- cy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie :

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 obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
10. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
11. Większość kwalifikowana wymagana jest :

a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,

b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu,

c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,

d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.

12. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
13. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby oddanych głosów.
14. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
15. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
16. Wnioski dotyczące lokalnych problemów tylko jednego osiedla mogą być zgłaszane i przegłosowywane zwykłą większością głosów wyłącznie na właściwej części Walnego Zgromadzenia.

§ 6

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest spośród członków odrębne prezydium w składzie : przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków osób prawnych uprawnione do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyboru Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom przewodniczącemu części Walnego Zgromadzenia.
5. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
6. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może przełożyć ich rozpatrzenia do następnego posiedzenia, a także odroczyć swoich obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.

7. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.
8. Jeżeli prezydium inaczej nie postanowi to do :

– zastępcy przewodniczącego należy czasowe wyręczanie 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. Protokóły 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.

Glosowanie 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 protokóle 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. Protokóły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium złożone z prezydiów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie protokółów tych zebrań, potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera ze swego grona przewodniczącego.
7. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokóły 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 protokółu 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

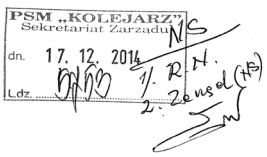
Sprawy nieuregulowane w niniejszym regulaminie rozstrzygają poszczególne części Walnego Zgromadzenia. W kwestiach porządkowych decyzje podejmują prezydia poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

§ 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).

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81- 525-91-49
rzrsm@rzrsm.org.pl

L.dz. 135/2014 Lublin, dnia 8 grudnia 2014 r.



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

W wyniku zawartej w dniu 12 sierpnia 2014r. umowy pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Pracowniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Kolejarz" w Lublinie, w dniach od 4 września 2014r. do 31 października 2014r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 grudnia 2013r.

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

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i zakres działania.
3. Działalność organów samorządowych.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie, dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa w Spółdzielni.
9. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.
10. Inwestycje.
11. Realizacja projektów dofinansowanych ze środków Unii Europejskiej.
12. Rachunkowość, gospodarka finansowa oraz sprawozdania finansowe Spółdzielni.

Ustalenia lustracji wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom, stwierdzonych przez lustratorów podczas dokonywanych kontroli oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępców Prezesa Zarządu i pracowników Spółdzielni.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni w dniu 14 listopada 2014 r.

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

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2010r.

W liście polustracyjnym nie było zawartych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Informacja o lustracji została przedstawiona na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniach 28, 30, 31 maja, 4, 5 czerwca 2012r.

W okresie 2011-2013r. były przeprowadzane kontrole przez PKO BP, PIP, Urząd Miasta w Lublinie. Wnioski pokontrolne były zrealizowane.

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

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

2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy.
W okresie objętym lustracją dokonywano aktualizacji norm wewnętrznych, dostosowując ich postanowienia do ustaleń zawartych w uchwalonym w nowym brzmieniu Statucie Spółdzielni. Dokonano zmian regulaminów przez poszczególne organy spółdzielni zgodnie z ich kompetencjami.

3. Organy statutowe Spółdzielni tj. Walne Zgromadzenia Członków, Rada Nadzorcza, Zarząd i Rady Osiedli były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad organów oraz przepisami prawa.
Walne Zgromadzenia Członków rozpatrywały i zatwierdzały sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej, sprawozdania finansowe Spółdzielni, udzielały poszczególnym Członkom Zarządu absolutorium a także zajmowały się innymi sprawami wymagającymi ich akceptacji. W 2013r. został wybrany nowy skład Rady Nadzorczej.
W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza podejmowała szereg działań przyczyniających się do sprawnego funkcjonowania Spółdzielni a szczególności zatwierdzała plany gospodarcze i nadzorowała ich realizację, zajmowała się inwestycjami oraz termomodernizacją a także wszystkimi najistotniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni w tym sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno- nadzorczej.
Zarząd Spółdzielni zajmował się wszystkimi sprawami nie zastrzeżonymi do kompetencji innych organów oraz właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz.
Na szczególne podkreślenie zasługują działania termomodernizacyjne które przyczyniają się do zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych a także wykorzystanie możliwości dofinansowania prowadzonych działań środkami z Unii Europejskiej.
Należy kontynuować działania termomodernizacyjne w miarę posiadanych środków.
Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona bardzo starannie i w sposób prawidłowy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały.
Dokumentacja jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.

4. Struktura organizacyjna służb etatowych była zatwierdzona przez Radę Nadzorczą. Stan zatrudnienia w latach 2011 – 2013 zapewniał prawidłową realizację zadań statutowych.

5. Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny gruntów.

Prawo własności posiada do 17,82 ha gruntów i 11,64 ha gruntów w wieczystym użytkowaniu. W wyniku ustanowionych odrębnych tytułów do lokali Spółdzielnia przekazała na rzecz wyodrębnionych właścicieli łącznie 25,04 ha w udziałach.
Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja w tym zakresie była właściwa.

6. Prowadzenie i dokumentowanie spraw członkowsko - mieszkaniowych było poprawne. Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadziła przewidziane prawem rejestry członków w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.
Zbadane przez lustrację postępowanie w sprawach skreśleń i wykluczeń z rejestru członków Spółdzielni było zgodne z przepisami prawa.
Wnioski o przeniesienie własności były realizowane z zachowaniem ustawowego terminu i bez zbędnej zwłoki. Do końca 2013r było wyodrębnionych ogółem 4337 lokali w tym 4131 lokali mieszkalnych co stanowiło 57,64% ogółu mieszkań w Spółdzielni.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była w Spółdzielni prowadzona właściwie.
W trakcie lustracji została przeprowadzona wizytacja zasobów mieszkaniowych osiedli „Pogodna", „Bronowice-Maki" i „Kalinowszczyzna".
Przegląd wykazał, iż zasoby mieszkaniowe są utrzymane w dobrym stanie technicznym i estetyczno – porządkowym. Szczególnie dotyczy to budynków mieszkalnych docieplonych.
Przegląd zasobów Spółdzielni wykazał także, iż otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo-jezdne i parkingi w zakresie ładu i porządku są utrzymane w należytej czystości.
W trakcie lustracji została sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni, o których jest mowa w protokole lustracji.
Z analizy dokumentacji budynków wynika, iż:
przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego, książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie. Wpisy były dokonywane przez osoby uprawniane i na bieżąco prowadzone zgodnie z wymogami art. 64 Prawa budowlanego.
Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd osiedla „Kalinowszczyzna" i osiedla „Bronowice-Maki" wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno porządkowym oraz technicznym.

8. Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustalała na podstawie przeprowadzanych przeglądów zasobów w Administracjach Osiedli oraz zgłaszanych wniosków przez członków na zebraniach Rad Osiedli i Walnych Zgromadzeniach Członków.
Bilanse potrzeb remontowych były zatwierdzane przez uprawniony organ samorządowy.
Akumulowane środki finansowe na remonty, których podstawowym źródłem były odpisy na fundusz remontowy, pozwalały Spółdzielni na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami remontowymi w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych na poszczególne lata.
Z analizy dokumentów wynika, iż w latach 2010 – 2013 największymi pozycjami wydatków na remonty były: termomodernizacja budynków, roboty drogowe, remonty klatek schodowych, remonty instalacji c.o., elektrycznej, gazowej, remont balkonów.
Pozyskiwanie obcych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej. Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo.
Zawarte przez Zarząd Spółdzielni umowy na realizację robót remontowych z wykonawcami zawierały postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.
Na podkreślenie zasługuje organizacja nadzoru prac remontowych i stosunkowo duża liczba pracowników Spółdzielni posiadających uprawnienia techniczne do nadzoru, konserwacji i zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Na podkreślenie zasługuje fakt, że te działania a w szczególności termomodernizacja przyczyniła się do zmniejszenia kosztów centralnego ogrzewania ponoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych.

Niemniej jednak należy dołożyć wszelkich starań i w miarę posiadanych własnych środków finansowych lub kredytowych dokończyć ocieplanie budynków mieszkalnych w Osiedlu „Pogodna".

9. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna była prowadzona na bazie Klubu Osiedlowego „ODEON". Tą działalność w szczególności ze względu na ilość prowadzonych zajęć oraz aktywizację różnych grup społecznych należy ocenić bardzo pozytywnie.

10. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną pt. Budowa zespołu budynków garażowych przy ul. Zimowej 1A w Lublinie. Należy zauważyć, że strona ekonomiczna tej inwestycji świadczy o dużej staranności organów Spółdzielni zarówno w przygotowaniu jak i rozliczeniu finansowym tej działalności.

11. W 2013r. Spółdzielnia została objęta w ramach RPO WL dofinansowaniem środkami Unii Europejskiej projektu pt. Renowacja Osiedla Bronowice III – Maki w Lublinie. W dniu 18.12.2013r. Spółdzielnia otrzymała pierwszą część dotacji 694 367,95zł (przy wydatkach 1 050 655,75zł).

12. Spółdzielnia posiada wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów. Księgi rachunkowe są prowadzone przy wykorzystaniu elektronicznej techniki obliczeniowej. Stosowane systemy komputerowe spełniają wymogi zasad rachunkowości określone w ustawie z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości.

Spółdzielnia podlegała obowiązkowemu poddawaniu rocznych sprawozdań finansowych badaniu przez uprawniony do tego podmiot. Wyboru biegłych rewidentów dokonywała corocznie Rada Nadzorcza Spółdzielni. Sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, a następnie w terminie składane w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym oraz ogłaszane w Monitorze Spółdzielczym.
W badanym okresie Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów. W okresie objętym lustracją nastąpiło obniżanie sumy bilansowej głównie na skutek ustanawiania odrębnej własności lokali stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz normatywnego zużycia środków trwałych.
Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i zapewnia jej płynność finansową.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Lublinie w badanym okresie tj. w latach 2011-2013 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając na podstawie art. 93 § 1 a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Lublinie poniższy wniosek polustracyjny wynikający z ustaleń lustracji zawartych w protokole:

- √ Kontynuować działania w celu pełnego dokończenia prac termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych w Osiedlu „Pogodna".

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

Wniosek z przeprowadzonej lustracji przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Członków Rada Nadzorcza Spółdzielni.

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

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ" W LUBLINIE
Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU

Rok 2014 był drugim rokiem działalności Rady Nadzorczej wybranej w 2013 roku przez Walne Zgromadzenie na 3 letnią kadencję.

Skład osobowy i struktura organizacyjna Rady Nadzorczej podane zostały w załączniku do niniejszego sprawozdania.

W listopadzie minionego roku zmarł Jerzy Więckowski – członek Rady Nadzorczej obecnej kadencji reprezentujący w Radzie osiedle „Kalinowszczyzna". W obecnej i w poprzedniej kadencji był członkiem Rady tego Osiedla, pełniąc przez cały ten czas funkcję Przewodniczącego Komisji ds. ładu i porządku oraz spraw społeczno – wychowawczych. Był zaangażowanym działaczem samorządu spółdzielczego. Jego przedwczesna śmierć (miał 53 lata) jest niewątpliwą stratą dla działalności samorządowej Spółdzielni.

Funkcje nadzorczo - kontrolne wynikające z przepisów prawa (Prawo Spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, Regulamin Rady Nadzorczej), Rada Nadzorcza wypełniała na posiedzeniach plenarnych, posiedzeniach Prezydium, w trakcie posiedzeń komisji problemowych. Członkowie Rady utrzymywali codzienne, bieżące kontakty z Zarządem Spółdzielni i jego agendami, uczestniczyli w pracach różnego rodzaju zespołów, komisji, przetargach itp.

W minionym roku odbyło się 10 plenarnych posiedzeń Rady i 3 posiedzenia Prezydium. Analizowaniem i opiniowaniem spraw wnoszonych pod obrady plenarne Rady zajmowały się komisje problemowe, które odbyły łącznie 17 posiedzeń.

W posiedzeniach Rady uczestniczyli Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz w miarę potrzeby inni pracownicy.

Przewodniczący Rad Osiedli Kalinowszczyzna, im. L. Kruczkowskiego i Łąkowa nie będący równocześnie członkami Rady Nadzorczej, na jej plenarne posiedzenia byli każdorazowo zapraszani. Uczestnictwo Przewodniczących Rad Osiedli w pracach Rady Nadzorczej stwarzało możliwość właściwego przepływu informacji pomiędzy tymi organami i prezentowania opinii organów osiedlowych w sprawach będących przedmiotem zainteresowania Rady Nadzorczej. Zasadą stosowaną na posiedzeniach Rady Nadzorczej było referowanie przez Przewodniczących przebiegu posiedzeń Rad Osiedli, informowanie o wysuwanych wnioskach i postulatach w sprawach interesujących Radę Nadzorczą. Rada z uwagą wsłuchiwała się w głosy Przewodniczących, uwzględniając w końcowym efekcie wnioski reprezentowanych przez nich organów.

Zgodnie z kompetencjami przewidzianymi w przepisach prawa, Rada Nadzorcza podjęła w 2014 roku 33 uchwały.

Część z nich dotyczyła tematów cyklicznie powtarzających się każdego roku, takich jak:

- zatwierdzenie założeń do planu gospodarczego, a następnie planu gospodarczego Spółdzielni i planów na poszczególne nieruchomości,
- zatwierdzenie stawek opłat czynszowych,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej na 2015 rok wraz z liczbą etatów,
- przyjęcie sprawozdania z półrocznej i rocznej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- wybór Biegłego Rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- podział Walnego Zgromadzenia na części i ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych jego części,
- zatwierdzenie rzeczowych planów remontów zasobów.

W w/w sprawach Rada podjęła 11 uchwał.

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

Realizacja przyjętych planów podlegała bieżącej kontroli Rady i Komisji Rewizyjnej, zaś całościowa ocena działalności i odniesienie wyników do wskaźników zawartych w planach dokonana została dwukrotnie, tj. za I półrocze i za cały rok. Z przeprowadzonych analiz wynika , że założenia planowe są respektowane, co jest dowodem na przestrzeganie dyscypliny finansowej i racjonalne gospodarowanie środkami Spółdzielni. Niewielkie przekroczenie planu kosztów wystąpiło bezpośrednio w nieruchomościach i dotyczyło wydatków na usługi obce, takie jak: sprawdzenie i konserwacja instalacji gazowej i przewodów kominowych, zabiegi pielęgnacyjne drzewostanu, dozór techniczny, dezynfekcja, deratyzacja. Rada uznała je za uzasadnione, nakazując równocześnie w podjętej uchwale bieżące monitorowanie wykonania kosztów i stosowanie dyscypliny finansowej w wydatkowaniu środków.

W kontekście spraw gospodarczych, Rada wykazywała szczególne zainteresowanie problemem zadłużeń czynszowych, które w istotny sposób rzutują na ogólną kondycję ekonomiczną Spółdzielni. Akceptując dotychczas podejmowane przez służby Spółdzielni działania w celu ściągnięcia należności od osób mających zadłużenie, Rada każdorazowo w uchwalanych wnioskach zobowiązywała do konsekwentnej, skutecznej windykacji jako warunku zachowania płynności finansowej. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w działaniach windykacyjnych, w szczególności w rozmowach z dłużnikami brali aktywny udział członkowie Rad Osiedli, za co Rada Nadzorcza wyraża podziękowania.

Przedmiotem zainteresowania Rady były sprawy związane z eksploatacją i gospodarką remontowo-konserwacyjną zasobów. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zatwierdzającą rzeczowe plany remontów zasobów na 2014 rok, po uprzednim wyrażeniu opinii w odniesieniu do planów poszczególnych osiedli przez Rady Osiedli. W tworzeniu tych planów brali aktywny udział Członkowie Rady Nadzorczej będący jednocześnie członkami Rad Osiedli, którzy następnie na bieżąco monitorowali ich realizację. Dobry stan techniczny zasobów i wysoka jakość osiedlowej infrastruktury, a także wygląd estetyczny budynków i zadbana zieleń świadczą o należytej trosce o te dziedziny działalności Spółdzielni ze strony Zarządu i Administracji Osiedli.

Do znacznej poprawy stanu technicznego, wprowadzenia do naszych budynków i na teren dwu osiedli nowoczesnych urządzeń, takich np. jak: nowoczesne dźwigi osobowe, hydrofornie, monitoring czy ciekawe urządzenia na placach zabaw przyczynił się niewątpliwie fakt, iż Spółdzielnia stała się beneficjentem środków unijnych na dwa projekty, tj. na projekt p.n. „Renowacja osiedla Bronowice III – Maki" i na projekt p.n. „ Modernizacja przestrzeni os. im. L. Kruczkowskiego".

Rada Nadzorcza z uwagą śledzi będące jeszcze w fazie realizacji obydwa projekty, doceniając fakt, że w końcowym efekcie do użytku mieszkańców przekazane zostaną urządzenia i obiekty, które poprawią komfort i bezpie-

czeństwo zamieszkiwania, a także warunki spędzania wolnego czasu w naszych osiedlach.

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

- zatwierdziła aneks Nr 2 do uchwały Nr 66/07 z dnia 25.09.2007 r. w sprawie opłat za xero dokumentów wydawanych na żądanie członka,
- zatwierdziła uchwałę Nr 19/14 w sprawie upoważnienia Zarządu do podpisania umowy na dofinansowanie ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego projektu dotyczącego os. Kruczkowskiego,
- wprowadziła zmiany w Regulaminie organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w PSM „Kolejarz" polegające na wyodrębnieniu z tego Regulaminu spraw związanych z udzielaniem zamówień współfinansowanych ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego,
- zatwierdziła „Regulamin udzielania zamówień współfinansowanych ze środków EFRR w PSM „Kolejarz"",
- wprowadziła konieczne zmiany w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach PSM „Kolejarz"",
- dokonała - na wniosek Rad Osiedli - korekty rzeczowego planu remontów w os. Pogodna i w os. Łąkowa.

W sprawach członkowskich podjęto w sumie 11 uchwał.

Wykluczone zostały ze Spółdzielni 2 osoby posiadające lokatorskie prawo do lokalu i zalegające z opłatami czynszowymi oraz 1 osoba posiadająca status członka oczekującego z racji nie spełniania wymogów koniecznych dla zachowania członkostwa.

Rada Nadzorcza oddaliła wnioski Zarządu o wykluczenie w stosunku do 2 osób, przyjmując i uznając za wiarygodną deklarację i zapewnienie spłaty zadłużenia w ustalonych ratach i terminach.

Wcześniej podjęte uchwały o wykluczeniu z grona członków zostały w stosunku do trzech osób uchylone w związku z całkowita spłatą zadłużenia, czego efektem było przywrócenie członkostwa tych osób w Spółdzielni.

Podjęto również 6 uchwał o wykreśleniu z rejestru członków. Dotyczyły one osób, które utraciły prawo do lokalu poprzez zbycie, egzekucję czy podział majątku po rozwodzie i nie złożyły pisemnej rezygnacji z członkostwa.

W minionym roku do Rady Nadzorczej wpłynęło łącznie 16 pism, z tego:

- 5 pism do wiadomości Rady (adresatem był Zarząd Spółdzielni),
- 2 pisma w sprawie rozliczenia kosztów ciepła,
- 1 w sprawie opłat eksploatacyjnych,
- 2 dotyczące zagrzybienia w mieszkaniu,
- 1 w sprawie korekty rozliczenia zużycia wody,
- 1 zawierało prośbę o nie kierowanie do Sądu sprawy z tytułu zadłużenia czynszowego,
- 1 w sprawie ciągu pieszojezdnego w os. Bronowice – Maki,
- 1 w związku z wnioskiem o wykluczenie ze Spółdzielni,
- 1 dotyczące montażu dźwigu osobowego w os. Kalinowszczyzna,
- 1 w sprawie rezygnacji z pracy w RN w obecnej kadencji.

Przed udzieleniem odpowiedzi sprawy poruszane przez nadawców pism były kierowane do zbadania i zaopiniowania przez komisje problemowe Rady. Treść odpowiedzi ustalana była na plenarnych posiedzeniach Rady.

Rada Nadzorcza brała aktywny udział w przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, które obradowało na przełomie maja i czerwca minionego roku. Przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2013 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w roku objętym sprawozdaniem. Opiniowała i zgłaszała swoje uwagi do propozycji podziału nadwyżki bilansowej. Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu. Ocena ta przedstawiona była przez przedstawicieli Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

W okresie od 4 września do 31 października 2014 roku, na mocy przepisów art. 91 § 1 i 2 Prawa Spółdzielczego przeprowadzona została obligatoryjna lustracja pełna Spółdzielni obejmująca 3 lata, tj. okres lat 2011-2013. Szczegółowemu i wnikliwemu sprawdzeniu podlegał – zgodnie z umową zawartą z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie – „ Całokształt działalności Spółdzielni w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności". Z oceny zawartej w piśmie polustracyjnym z dnia 8 grudnia 2014 roku oraz z informacji Lustratorów przedstawionej na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18 grudnia 2014 roku wynika, że cyt: „… działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „ Kolejarz" w Lublinie w badanym okresie, tj. w latach 2011 -2013 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności". Lustratorzy sformułowali jeden wniosek o treści: „ Kontynuować działania w celu pełnego dokończenia prac termomodernizacyjnych budynków mieszkalnych w os. „Pogodna" ". Wniosek ten oraz sposób jego realizacji przedstawione zostaną przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

Reasumując, w ocenie Rady Nadzorczej działalność Spółdzielni w 2014 roku zarówno na płaszczyźnie gospodarczo – finansowej jak też samorządowo- organizacyjnej przebiegała prawidłowo. Ocena ta jest zbieżna z wynikami badania przez Biegłego Rewidenta sprawozdania finansowego za 2014 rok. Potwierdzona została także w wynikach przeprowadzonej lustracji.

Sprawne i właściwe zarządzanie zasobami oraz dobre wskaźniki ekonomiczne wypracowane przez Zarząd Spółdzielni upoważniają Radę do skierowania do Walnego Zgromadzenia wniosku o udzielenie Członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2014 roku.

W roku bieżącym, obok ogólnego nadzoru nad działalnością Spółdzielni, Rada Nadzorcza śledzić będzie na bieżąco realizację zadań określonych w projektach współfinansowanych środkami unijnymi, a także podejmowane działania termomodernizacyjne w os. Pogodna.

Będzie też monitorować realizację uchwalonego na 2015 rok planu remontów zasobów we wszystkich osiedlach.

Rada Nadzorcza – wzorem dotychczasowych doświadczeń – liczy na dobrą współpracę z Radami Osiedli i członkami i mieszkańcami Spółdzielni, którzy wykazują troskę o sprawy mieszkańców osiedli i współuczestniczą w różnych formach funkcjonowania Spółdzielni.

Sprawozdanie przyjęte zostało na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.04.2015 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Wiesława Madoń

Przewodniczący Rady Nadzorczej
mgr Antoni Hoffman

ZAŁĄCZNIK DO SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ PSM „KOLEJARZ" W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2014 R.

SKŁAD OSOBOWY I STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ P S M „KOLEJARZ" KADENCJI 2013 -2016.

PREZYDIUM RADY		
1.	Hoffman Antoni	Przewodniczący RN
2.	Czubak Marian	Z-ca Przewodniczącego RN
3.	Madoń Wiesława	Sekretarz
KOMISJA REWIZYJNA		
1.	Jaworski Józef	Przewodniczący
2.	Wiśniewski Stanisław	Z- ca Przewodniczącego
3.	Lejkowski Wiesław	Członek
4.	Marzec Barbara	Członek
5.	Mazuś Andrzej	Członek
KOMISJA SAMORZĄDOWO-ORGANIZACYJNA		
1.	Chodorowska Bożena	Przewodniczący
2.	Dąbkowska Irena	Z-ca Przewodniczącego
3.	Harden Bogusława	Członek
4.	Małecka Zofia	Członek
5.	Rymarczyk Krystyna	Członek
KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI		
1.	Mróz Joanna	Przewodniczący
2.	Bobel Ryszard	Z-ca Przewodniczącego
3.	Adach Robert	Członek
4.	Mazur Piotr	Członek
5.	Palak Jan	Członek
SPOŁECZNA KOMISJA MIESZKANIOWA		
1.	Skotnicka Bożenna	Przewodnicząca
2.	Więckowski Jerzy	Z-ca Przewodniczącego do 11.2014 r.
3.	Buraczyńska Barbara	Członek

SPRAWOZDANIE
Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ" w Lublinie
z działalności w 2014 r.

(skrócone)

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Na koniec 2014 roku Spółdzielnię stanowiło 6150 członków, to jest: 6029 członków zamieszkałych, w tym 696 współczłonków, 78 członków oczekujących, 43 członków posiadających prawo do lokalu użytkowego, w tym 23 do garażu.

Liczba lokali zajmowanych bez członkostwa w Spółdzielni wynosiła na koniec 2014 r. 1799, z czego lokali mieszkalnych było 1770, garaży - 26, lokali użytkowych - 3.

W 2014 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, 130 lokali użytkowych i 522 garaże.

Zasoby zgrupowane są w 5 osiedlach:

Osiedle Bronowice - Maki
Osiedle Kalinowszczyzna
Osiedle im. Kruczkowskiego
Osiedle Łąkowa
Osiedle Pogodna

Poza wymienionymi osiedlami znajdują się budynki: Rowerowa 13 z 26 mieszkaniami i 3 lokalami użytkowymi oraz budynek administracyjno-biurowy przy ul. Nadbystrzyckiej 11 będący siedzibą Zarządu Spółdzielni.

Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

inż. Ryszard Petkowicz	–	*Prezes Zarządu*
mgr inż. Witold Pawłowski	–	*Z - ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych*
Marianna Markiewicz	–	*Z - ca Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych, Główna Księgowa*

Sprawy wymagające decyzji kolegialnych były przedmiotem posiedzeń Zarządu Spółdzielni, których w 2014 roku odbyło się 40, z czego 17 w sprawach członkowsko- mieszkaniowych.

Średnie zatrudnienie wyniosło w 2014 roku 139 etatów.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

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, darowiznami, wzajemnymi zamianami itp.

W ramach tej działalności na przestrzeni 2014 roku w poczet członków Spółdzielni przyjęto 19 osób.

Podstawą do przyjęcia było:

- nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (z tyt. kupna **-** 5 , spadkobrania -1)..... 6
- ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu..... 6
- uzyskanie lokatorskiego prawa do lokalu..... 7

Z rejestru członków Spółdzielni skreślono, wykreślono i wykluczono 245 członków.

Przyczyny to :

- zgon 97 członków
- zbycie prawa do lokalu (np. sprzedaż, darowizna, podział majątku itp.) i brak innego lokalu w zasobach Spółdzielni – 148, w tym:
  - 38 z tytułu sprzedaży odrębnej własności lokalu
  - 50 z tytułu sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
  - 20 z tytułu darowizny odrębnej własności lokalu
  - 17 z tytułu darowizny spółdzielczego prawa do lokalu
  - 2 po uznaniu roszczenia z tytułu art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  - 2 z tytułu podziału majątku po ustaniu małżeństwa
  - 2 z tytułu sprzedaży garażu

– 2 z tytułu przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni
– 2 z tytułu zamiany mieszkań
– 2 z tytułu umowy dożywocia
– 1 z tytułu licytacji przeprowadzonej przez komornika
– 2 z tytułu wystąpienia ze Spółdzielni z zachowaniem tytułu prawnego do lokalu
– 2 z tytułu wykluczenia uchwałą Rady Nadzorczej
– 6 z tytułu wykreślenia uchwałą Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym zmniejszyło się zainteresowanie mieszkańców ustanawianiem prawa odrębnej własności lokali. Na wniosek zainteresowanych podpisano 24 akty notarialne dla lokali mieszkalnych, z tego 7 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 13 ze spółdzielczego własnościowego prawa, 4 z umów najmu oraz 44 dla garaży.

Poniższa tabela pokazuje liczbę i strukturę mieszkań wg stanu na 31.12.2014 r.

Tabela Nr 1

Osiedle	*Prawo odrębnej własności*	*Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu*	*Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu*	*Umowy najmu*	*Razem*
Kalinowszczyzna	1118	942	32	16	2108
Bronowice- Maki	1149	757	121	3	2030
im. Kruczkowskiego	993	672	23	7	1695
Pogodna	810	236	22	12	1080
Łąkowa	74	153	-	-	227
Rowerowa 13	5	1	-	20	26
Razem w Spółdzielni	**4149**	**2761**	**198**	**58**	**7166**

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 2

Osiedle	Garaże			Razem garaże	Lokale użytkowe			Razem lokale użytkowe
	Własnościowe	Odrębna własność	Umowy najmu		Własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowy najmu	
Kalinowszczyzna	96	114	-	210	-	2	30	32
Bronowice- Maki	17	32	37	86	2	1	39	42
Kruczkowskiego	77	5	-	82	2	4	30	36
Pogodna	46	93	-	139	9	1	5	15
Łąkowa	-	-	-	-	1	1	-	2
Rowerowa	3	-	2	5	1	-	2	3
Razem w Spółdzielni	**239**	**244**	**39**	**522**	**15**	**9**	**106**	**130**

W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej przygotowywano i sprawdzano pod względem formalno-prawnym dokumenty potwierdzające tytuły prawne do lokalu oraz ewentualne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni. Dokumenty te były niezbędne do sporządzenia aktów notarialnych – umów cywilno-prawnych sprzedaży, darowizn, zamian. Na przestrzeni 2014 roku przyjęto 192 umowy notarialne z tzw. wolnego rynku, z czego 129 dotyczyło kupna-sprzedaży, 55 darowizn, 2 zamiany mieszkań, 5 umów dożywocia, 1 umowa z tytułu licytacji. W 68 przypadkach zmiana właścicieli lokali mieszkalnych nastąpiła po zgonie i udokumentowaniu w formie postanowienia Sądu o nabyciu praw do spadku lub notarialnie sporządzonego potwierdzenia dziedziczenia. W wyniku rozwodu i podziału majątku nastąpiła zmiana właścicieli w 3 przypadkach.

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku zgonu lub rezygnacji z członkostwa w poczet członków Spółdzielni przyjętych zostało 5 osób, z którymi zawarte zostały umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

W minionym roku Spółdzielnia pozyskała 5 lokali mieszkalnych, z czego 2 w wyniku rezygnacji i 3 po wykonaniu eksmisji.

Zgodnie z art.11 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – po opróżnieniu lokali wolnych w sensie prawnym ogłaszane były przetargi na pierwszeństwo w ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu lub na pierwszeństwo w ustanowieniu lokatorskiego prawa do lokalu w sytuacji, gdy odzyskany został lokal mieszkalny wybudowany przy udziale kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego . Ogłoszenia o przetargach każdorazowo zamieszczane były w prasie lokalnej, na stronie internetowej Spółdzielni, poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w administracjach osiedli i w budynkach mieszkalnych w osiedlach.

W 2014 roku przeprowadzono 4 przetargi, z czego 2 na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu (mieszkania wybudowane z KFM) oraz 2 na ustanowienie odrębnej własności.

W związku z utrzymywaniem się znacznych zadłużeń w opłatach czynszowych, sporządzono 5 wniosków o wykluczenie ze Spółdzielni, z czego Rada Nadzorcza wykluczyła 3 osoby. Z 15 wniosków w sprawie wykreślenia z rejestru członków Rada Nadzorcza wykreśliła 6 osób.

Na bieżąco prowadzona była współpraca z Urzędem Miasta Wydział Spraw Mieszkaniowych, w związku z przekazanymi do realizacji wyrokami eksmisyjnymi.W minionym roku Urząd Miasta wskazał 2 lokale socjalne, z czego do jednego eksmitowana została rodzina, zaś druga rodzina zapewniła sobie lokal we własnym zakresie, rezygnując z lokalu socjalnego. Jedna eksmisja wykonana została bez lokalu socjalnego, z którego wcześniej osoba mająca być eksmitowana zrezygnowała.

Na dzień 31.12.2014 r. w Urzędzie Miasta było z naszej Spółdzielni 13 wyroków eksmisyjnych z przyznanymi uprawnieniami do lokalu socjalnego, z tego:

1 – dot. os. Bronowice- Maki

6 – dot. os. Kalinowszczyzna

3 – dot. os Kruczkowskiego

3 – dot. os. Pogodna

Uzasadniając brakiem odpowiedniej ilości i kategorii lokali socjalnych, Urząd Miasta nie realizuje wyroków, mimo wielokrotnych wystąpień w tej sprawie ze strony Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada też 7 wyroków eksmisyjnych bez uprawnień do lokalu socjalnego, z czego 5 osób dokonuje na bieżąco opłat eksploatacyjnych.

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 codzienna obsługa interesantów polegająca na udzielaniu 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 kontekście realizacji zadań remontowo-konserwacyjnych, istotne znaczenie ma wiek budynków, który w przypadku naszej Spółdzielni jest bardzo zróżnicowany, gdyż zasoby powstawały na przestrzeni 57 lat istnienia Spółdzielni, przy czym najstarszy budynek został zakupiony w 1958 r. przez nowo powstałą Spółdzielnię i ma obecnie 60 lat.

Na koniec 31.XII.2014 r. wiek budynków mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawiał się następująco:

Tabela Nr 3

	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					3	4	24	3
2	Bronowice III-Maki	32	4		1	1	11	6	4	5
3	Kruczkowskiego	23					6	16		1
4	Pogodna	19		1	9	9				
5	Łąkowa	2		2						
6	ul. Rowerowa 13	1						1		
7	Kruczkowskiego 22	1						1		
Razem:		**112**	**4**	**3**	**10**	**10**	**20**	**28**	**28**	**9**
Struktura procentowa		100%	3,6%	2,7%	8,9%	8,9%	17,9%	25,0%	25,0%	8,0%

Jak wynika z tabeli, najwięcej budynków, bo aż 97 ma od 26 do 50 lat. Jest to wiek, w którym zachodzi konieczność ponoszenia największych nakładów finansowych na utrzymanie ich w odpowiedniej sprawności technicznej. Stałe podnoszenie standardów zarówno w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych jak też w zakresie estetyki budynków i osiedli, a także zagospodarowywania i wyposażania terenów rekreacyjnych jest koniecznością realizowaną konsekwentnie w naszej Spółdzielni.

Członkostwo Polski w Unii Europejskiej, z jednej strony daje możliwość korzystania z szeregu rozwiązań technicznych zastosowanych w innych wysoko rozwiniętych krajach, a z drugiej wymusza dostosowywanie naszych rozwiązań do standardów europejskich i do unijnego prawa.

W styczniu 2014 roku, Rada Nadzorcza zatwierdziła plany rzeczowe remontów zasobów na 2014 rok. Plany te wynikały z potrzeb ustalanych w wyniku corocznych przeglądów zasobów przeprowadzanych z udziałem przedstawicieli Rad Osiedli i były konfrontowane z realnymi możliwościami finansowymi poszczególnych nieruchomości.

Do realizacji przyjęto zatem zadania niezbędne do wykonania, na które było zabezpieczenie finansowe.

Realizacja szeregu robót remontowo – konserwacyjnych, usuwanie uszkodzeń i niesprawności, a także skutków

wandalizmu prowadzona była przez konserwatorów osiedlowych, zaś roboty specjalistyczne wymagające fachowej wiedzy i umiejętności, a także odpowiedniego usprzętowienia zlecane były podmiotom zewnętrznym wyłanianym w drodze otwartych przetargów publicznych.

Nadzór nad prawidłowym wykonywaniem robót sprawowali Zastępcy Kierowników Administracji Osiedli legitymujący się uprawnieniami budowlanymi.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2014 roku przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 4

Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2014 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.	40	24	4	10	2	0
2	Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych	bud.	1	1	0	0	0	0
3	Wymiana okienek piwnicznych oraz w pralniach i w suszarniach	szt.	121	83	0	38	0	0
4	Wymiana okien w lokalach użytkowych.	m^2	437	64	314	47	0	12
5	Docieplenie ścian	m^2	498	360	20	46	72	0
6	Docieplenie stropodachów	m^2	4838	2666	0	300	1872	0
7	Docieplenie podłóg parterów	m^2	524	524	0	0	0	0
8	Remont dachów	m^2	2040	0	0	168	1872	0
9	Wymiana obróbek blacharskich	m^2	142	11	0	0	131	0
10	Wymiana rynien i rur spustowych.	mb	550	82	0	0	468	0
11	Remont balkonów	szt.	86	12	0	0	0	74
12	Malowanie elewacji	m^2	2925	643	300	0	1982	0
13	Malowanie klatki schod. bud. niskie	szt.	5	4	0	1	0	0
14	Mal. klatki schod - bud. wysokie	szt.	6	3	2	1	0	0
15	Remont wejść do budynku	szt.	20	6	14	0	0	0
16	Wymiana drzwi wejściowych. do bud.	m^2	21	3	2	0	0	16
17	Opaski wokół budynku	m^2	159	69	0	57	33	0
18	Wykonanie nawierzchni z kostki betonowej.	m^2	2268	841	75	717	636	0
19	Wykonanie nawierzchni asfaltem.	m^2	1947	1600	62	123	162	0
20	Doszczelnienie instalacji gazowej	mieszk.	140	132	8	0	0	0
21	Remont c.o.	budynki	5	5	0	0	0	0
22	Remont kominów wentylacyjnych	szt	93	0	0	0	0	93
23	Wymiana wodomierzy	szt.	3583	997	1760	0	826	0
24	Sporządzenie projektów technicznych.	szt.	3	0	0	2	1	0
25	Monitoring miejsc zagrożonych	kpl	7	2	0	0	5	0
26	Rewitalizacja zieleni	ha	1	0	0	0	0	1
27	Modernizacja i doposażenie placów zabaw- urządzenia	szt.	16	10	0	0	6	0
28	Montaż opraw z czujnikami ruchu w wejściach i kondygnacjach techn.	szt.	125	34	0	0	91	0
29	Montaż koszy na śmiecie	szt	47	18	0	0	29	0
30	Remont instalacji elektrycznej	bud	4	3	0	0	1	0
31	Remont rozdzielnicy głównej	szt	19	2	9	2	6	0
32	Montaż rynien nad wejściami	bud	4	4	0	0	0	0
33	Remont instalacji kanalizacyjnej-poziomy w piwnicach	podejście	3	2	0	0	1	0
34	Montaż nawietrzaków okiennych	szt	409	8	400	1	0	0
35	Nadbudowa kominów - turbowenty	szt	24	0	20	4	0	0
36	Hot spot	instalacje	2	0	1	0	1	0
37	Ułożenie terakoty w pomieszczeniach i na kondygnacjach technicznych	m^2	256	176	0	80	0	0
38	Odwodnienie dolnych placów manewrowych- garaże	szt	3	0	0	3	0	0
39	Wymiana opraw oświetleniowych	szt	296	5	0	96	0	195
40	Pomiary elektryczne	bud	31	11	0	20	0	0
41	Wymiana dźwigów osobowych	szt	17	0	17	0	0	0
42	Wykonanie daszków nad balkonami	szt	11	0	11	0	0	0
43	Wymiana domofonów w mieszkaniach	szt	81	1	80	0	0	0
44	Naprawa podjazdów do garaży	m2	320	320	0	0	0	0
45	Remont kanalizacji burzowej	punkt	14	0	0	0	14	0
46	Wykonanie hydroforni jednobudynkowych	szt	6	0	0	0	6	0
47	Wymiana podzielników ciepła na elektroniczne, radiowe	szt	1016	0	206	0	0	810
48	Izolacja przeciwwilgociowa garaży	m2	50	0	0	0	50	0
49	Wykonanie oznakowania osiedla.	szt.	21	5	0	16	0	0
50	Remont altan śmietnikowych	szt.	9	3	3	0	1	2

Jak ukształtowały się dochody i wydatki z funduszu remontowego w 2014 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 5

Lp.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Ogółem Spółdzielnia
1.	Razem środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy)	765 555	642 259	1 256 664	300 378	0	27 437	281 814	**3 274 107**
2.	Razem środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	868 548	702 329	2 171 271	-1 253 352	514 785	58 134	-6 506	**3 055 209**
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)	**1 634 104**	**1 344 587**	**3 427 934**	**-952 974**	**514 785**	**85 571**	**275 308**	**6 329 316**
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	558 452	309 623	244 783	223 172	0	0	0	**1 336 030**
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	864 453	838 984	1 927 355	623 722	285 759	9 936	4 825	**4 555 035**
6.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz. 5)	**1 422 905**	**1 148 607**	**2 172 138**	**846 894**	**285 759**	**9 936**	**4 825**	**5 891 065**
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2014 r. (poz. 3 - poz. 6)	**211 199**	**195 980**	**1 255 796**	**-1 799 868**	**229 026**	**75 634**	**270 484**	**438 251**

BO - bilans otwarcia roku

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

- docieplenia ścian budynków połączone z remontem balkonów,
- 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 trzech osiedlach, tj. w os. Bronowice-Maki, Kalinowszczyzna i im. Kruczkowskiego wszystkie budynki zostały docieplone w latach poprzednich. Nie zostało docieplonych 9 budynków w os. Pogodna. Posiadane środki na funduszu remontowym tych budynków nie pozwoliły na wykonanie robót dociepleniowych, a na zaciągnięcie kredytu mieszkańcy nie wyrazili zgody.

Wykaz budynków do docieplenia i zakres ilościowy robót zawiera poniższa tabela.

Tabela Nr 6

Lp	Adres budynku	Powierzchnia nieocieplonych ścian {m ^{2}}	balkony {szt}
1	Pogodna 34	1 937,00	127
2	Pogodna 30	514,00	30
3	Pogodna 32	313,00	20
4	Pogodna 32 A	514,00	30
5	Pogodna 34 A	514,00	30
6	Rudlickiego 15	514,00	30
7	Rudlickiego 17	514,00	30
8	Majdan Tatarski 23	380,00	0
9	Rudlickiego 11	605,00	35
	RAZEM	**5 805,00**	**332**

W roku 2014 roboty dociepleniowe wykonywano na zasadzie konserwacji istniejącego docieplenia bądź uzupełniania elementów elewacji niedocieplonych. Łącznie prace te wykonano na powierzchni blisko 500 m^2.

Działaniem efektywnym, poprawiającym komfort zamieszkiwania na ostatnich kondygnacjach budynków jest ocieplanie stropów tych kondygnacji. Straty ciepła przez stropy mogą sięgać nawet 30%, stąd metoda docieplenia styropianem laminowanym papą skutecznie zapobiega ubytkom ciepła a także stanowi niezbędną izolację zapobiegającą nadmiernemu ogrzaniu mieszkań w okresie upałów. Prace te w 2014 roku wykonano na powierzchni 4 838 m^2.

Na powierzchni 524 m^2 docieplono podłogi od strony piwnic. Realizowano te zadania w technologii BSO firmy Henkel z wykorzystaniem styropianu o grubości 7 cm. System ten posiada wymagane prawem świadectwa i atesty umożliwiające zastosowanie go w piwnicach budynków wielorodzinnych. Docieplenie stropu piwnic zabezpiecza komfort cieplny i ogranicza straty ciepła w mieszkaniach zlokalizowanych na parterach.

Definitywnie zakończony został w 2014 roku program wymiany stolarki w lokalach mieszkalnych. W osiedlach miały miejsce tylko nieliczne zgłoszenia stolarki okiennej do wymiany. Ogółem w minionym roku wymieniono stolarkę jedynie w 40 mieszkaniach.

Wymiana okien na klatkach schodowych dokonywana jest w sytuacjach, gdy ich stan techniczny zagraża bezpieczeństwu mieszkańców lub substancji budynku oraz przy okazji malowania klatki schodowej. W minionym roku wymieniono okna na klatce schodowej jednego budynku i proces ten w zasadzie został zakończony.

Kontynuowano w 2014 roku wymianę podzielników kosztów c.o. na elektroniczne z odczytem radiowym. W całej Spółdzielni wymieniono blisko 25 tysięcy podzielników.

W minionym roku, w ramach obowiązkowej legalizacji kontynuowano wymianę wodomierzy mieszkaniowych na wodomierze z odczytem radiowym. Zamontowano łącznie w całej Spółdzielni 3 583 wodomierzy.

W celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców, zapobieżenia dewastacjom i incydentom związanym z zakłóceniem porządku na osiedlach, montowany jest w miejscach szczególnie niebezpiecznych monitoring. W 2014 roku kamery zamontowano w 5 miejscach w os. Kruczkowskiego i w 2 w os. Kalinowszczyzna. W sumie, w osiedlach działa łącznie 31 kamer, co niewątpliwie przyczyniło się do poprawy bezpieczeństwa mieszkańców.

W miarę posiadanych środków, wymieniane są sukcesywnie nawierzchnie ulic i chodników osiedlowych, co poprawia estetykę, ale też ma wpływ na bezpieczeństwo poruszania się w osiedlach. Łącznie w minionym roku wymieniono nawierzchnie asfaltowe i z kostki brukowej na powierzchni ponad 4 200 m^2.

Obowiązkowym przeglądom poddawana była instalacja elektryczna, odgromowa i gazowa. Celem tych przeglądów było ujawnienie ewentualnych usterek i nieprawidłowości i niezwłoczne ich usunięcie. Problem instalacji gazowej występuje głównie w os. Kalinowszczyzna, w najstarszych zasobach. Mając na względzie bezpieczeństwo, dokonane zostało doszczelnienie instalacji gazowej w 132 mieszkaniach w os. Kalinowszczyzna i w 8 w os. Bronowice-Maki.

W miarę potrzeb i posiadanych środków pomalowane zostały klatki schodowe w 5 budynkach niskich i w 6 wysokich.

Dużą wagę przywiązywano do odpowiedniego wyposażenia placów zabaw mając na względzie bezpieczeństwo korzystania z urządzeń. Zmodernizowano i doposażono 16 placów zabaw.

Wizytówką Spółdzielni są tereny zielone, które stanowią znaczny obszar terenów będących własnością Spółdzielni. Służby Spółdzielni konserwowały istniejącą zieleń, przycinały, nawoziły i uzupełniały nasadzeniami nowych drzew i krzewów.

Oprócz wymienionych w tabeli i omówionych wyżej zadań, Administracje Osiedli prowadziły bieżącą obsługę mieszkańców, przyjmując i realizując zgłoszenia i interwencje związane z funkcjonowaniem urządzeń osiedlowych, usuwaniem wszelkich usterek i awarii.

Szczegółowe informacje o zadaniach realizowanych przez Administracje Osiedli zawarte zostały w sprawozdaniach Kierowników.

IV. REALIZACJA WNIOSKÓW UNIJNYCH

Na mocy decyzji Urzędu Marszałkowskiego Województwa Lubelskiego realizowane były na terenie naszej Spółdzielni n/w projekty współfinansowane środkami z Unii Europejskiej.

1. Projekt p.n. „Renowacja osiedla „Bronowice III - Maki".

2. Projekt p.n. „Modernizacja przestrzeni osiedla im. L. Kruczkowskiego".

Pierwszy z wymienionych projektów obejmował modernizację 16 budynków wraz z infrastrukturą otaczającą, a jego celem była poprawa warunków życia mieszkańców.

Wartość całkowita projektu to kwota 5 228 222,19 zł, kwota dofinansowania wynosi 3 321 240,27 zł. Pozostała kwota stanowi udział własny Spółdzielni.

Projekt obejmuje wykonanie n/w zadań:

- Wykonanie przyłączy wodociągowych i hydroforni w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – ul. Droga Męczenników Majdanka 49, 53, ul. Wierzbowa 13;
- Wymianę stolarki okiennej na klatce schodowej i kondygnacji technicznej – ul. Krańcowa 82, 84, ul. Elektryczna 59, 61, ul. Wierzbowa 13;
- Wykonanie pochylni dla inwalidów wraz z przebudową wejścia – ul. Droga Męczenników Majdanka 53, ul. Elektryczna 59, 61, ul. Topolowa 4;
- Wykonanie pochylni dla inwalidów – ul. Olchowa 1, ul. Topolowa 2;
- Przebudowa parkingu ul. Wierzbowa 13;
- Modernizacja placu zabaw – ul Wierzbowa 13;
- Rewitalizacja zieleni międzyblokowej – ul. Dulęby;
- Docieplenie stropów piwnic – ul. Krańcowa 82, 84, ul. Elektryczna 59, 61;
- Docieplenie stropodachów – ul. Elektryczna 59, 61;
- Remont budynku – ul. Pawia 89;
- Wykonanie przyłącza oraz wymiennikowni c.o. i c.c.w. – ul. Wierzbowa 11;

- Modernizacja dźwigów osobowych – ul. Krańcowa 82, 84, 103, ul. Olchowa 1, ul. Topolowa 2, 4, ul. Elektryczna 61, ul. Droga Męczenników Majdanka 49, 53, ul. Wierzbowa 13;
- Instalacja sytemu monitoringu wizyjnego – ul. Wierzbowa 13;
- Budowa darmowego i ogólnodostępnego nadajnika Internetu typu hot-spot – ul. Wierzbowa 13.

Projekt realizowany był zgodnie z harmonogramem, który obejmował okres od 2010 r. do listopada 2014 r.

Projekt p.n. „ Modernizacja przestrzeni osiedla im. L. Kruczkowskiego" obejmuje swoim zakresem:

- Wykonanie hydroforni jednobudynkowych wraz z przyłączem wodociągowym do budynku mieszkalnego wielorodzinnego - ul. Kruczkowskiego 2, 8, ul. Młodzieżowa 2, 12, ul. Błękitna 7, ul. Róży Wiatrów 5;
- Plac zabaw z elementami siłowni otwartej - obszar pomiędzy ul. Młodzieżową 5, 7, 9;
- Remont istniejącego placu oraz ciągów pieszych wokół pawilonu handlowego przy ul. Kruczkowskiego 14;
- Remont instalacji oświetlenia klatek schodowych i korytarza strychu budynków mieszkalnych wielorodzinnych - ul. Kruczkowskiego 2, 8, ul. Młodzieżowa 2, 12, ul. Błękitna 7, ul. Róży Wiatrów 5;
- Ocieplenie stropów piwnic w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - ul. Kruczkowskiego 6, 8, 9, 11, 18, 20, ul. Młodzieżowa 2, 5, 6, 9, ul. Róży Wiatrów 5, ul. Przybylskiego 20, 22;
- Ocieplenie stropodachów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - ul. Kruczkowskiego 2, 8, 18, ul. Młodzieżowa 2, 12, ul. Przybylskiego 20, 22, ul. Błękitna 3, 7, ul. Róży Wiatrów 5;
- Termomodernizacja budynku administracyjno-usługowego z kolorystyką elewacji - ul. Kruczkowskiego 24;
- System monitoringu wizyjnego miejsc szczególnie zagrożonych przestępczością na terenach PSM Kolejarz – ul. Kruczkowskiego 14 oraz obszar pomiędzy ul. Młodzieżową 5, 7, 9;
- Budowa nadajnika ogólnodostępnego i darmowego Internetu typu hot-spot - obszar pomiędzy ul. Młodzieżową 5, 7, 9.

Wartość całkowita projektu to kwota 3 209 284,14 zł, kwota dofinansowania wynosi 2 108 963,33 zł. Pozostała kwota stanowi udział własny Spółdzielni.

Realizacja projektu „Modernizacja przestrzeni osiedla im. L. Kruczkowskiego" będzie zakończona w miesiącu maju bieżącego roku.

W odniesieniu do obydwu zrealizowanych projektów prowadzone są aktualnie rozliczenia finansowe z Urzędem Marszałkowskim w Lublinie.

V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

W 2014 roku 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 (szachy, go i inne), sekcja brydżowa, tematyczne warsztaty florystyczne i recyklingowe, warsztaty literackie. 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, prelekcje podróżniczo – geograficzne, spotkania z artystami i twórcami kultury. Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w klubie wyniosły w 2014 roku 125 892,88 zł.

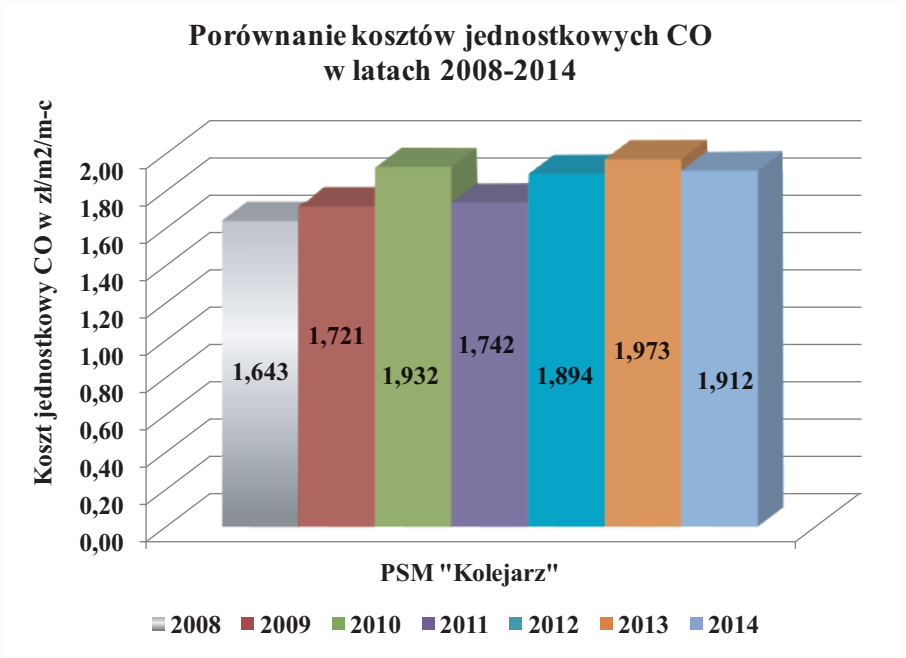
VI. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI- ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2014 roku ogółem 34 888 675 zł, w tym eksploatacja bieżąca 24 461 204 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 10 427 471 zł.

Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2014 wykazała w skali Spółdzielni spadek kosztów średnio o 3,27% w porównaniu do roku poprzedniego. Koszt ogrzania 1 m^2 mieszkania wyniósł średnio w Spółdzielni 1,912 zł. Porównanie kosztów jednostkowych c.o. w latach 2008-2014 przedstawia **Wykres nr 1**. Rozliczenie ciepła dokonane zostało za okres 1.07.2013 - 30.06.2014 r. wg wskazań podzielników (z wyjątkiem budynku Dulęby 5).

Koszty podgrzania wody były wyższe o 4,48% w porównaniu do roku 2013 i wyniosły od 17,08 zł/m^3 dla budynku Rowerowa do 22,66 zł/m^3 w osiedlu Łąkowa. Koszt podgrzania 1 m^3 wody wyniósł średnio w Spółdzielni 20,43 zł.

Wykres Nr 1



Koszty dostawy wody w 2014 r. wyniosły 4 912 076 zł (2013 r.: 4 588 161). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,24 m^3 miesięcznie.

Koszty wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych wyniosły 2 091 577 zł i były o 33,56% wyższe w porównaniu do roku 2013 (w 2013 r.: 1 566 015 zł). Średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 11,83.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych były wyższe od przychodów z opłat czynszowych o 835 283,32 zł. Kwota ta zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty eksploatacji nieruchomości w 2015 roku.

Oprócz przychodów czynszowych Spółdzielnia uzyskała przychody z innych działalności, a nadwyżka bilansowa wyniosła 1 676 166,72 zł, w tym :

-	najem lokali użytkowych	-	kwota	1.046.624,92 zł
-	reklamy, dzierżawy terenu	-	kwota	248.054,39 zł
-	działalność finansowa i operacyjna	-	kwota	562.543,58 zł
-	niedobór na działalności społeczno - wychowawczej	-	kwota	(-) 46.738,46 zł
-	rozliczenie projektów unijnych	-	kwota	(-)134.317,71 zł

Nadwyżka bilansowa - zdaniem Zarządu - winna być przeznaczona na :

- rozliczenia międzyokresowe kosztów g.z.m.,
- zasilenie funduszu remontowego,
- pokrycie niedoboru działalności społeczno – wychowawczej oraz udziału własnego kosztów obsługi projektów UE
- 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 2014 i 2013 w skali Spółdzielni oraz dynamikę ich zmian przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 7

Lp.	*Specyfikacja kosztów*	*Koszty poniesione w 2013*	*Koszty poniesione w 2014*	*Udział % - rok 2013*	*Udział % - rok 2014*	*Tempo zmian 2014/2013 w %*
1.	Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	**6 530 017**	**6 881 653**	**19,43%**	**19,73%**	**5,38%**
2.	Koszty utrzymania majątku spółdzielni	**474 194**	**547 554**	**1,41%**	**1,57%**	**15,47%**
3.	Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów	**5 637 768**	**5 761 771**	**16,78%**	**16,52%**	**2,20%**
4.	Podatek od nieruchom. i opłata za wieczyste użytkowanie terenu	**618 741**	**625 331**	**1,84%**	**1,79%**	**1,07%**
5.	Energia elektryczna	**604 140**	**552 686**	**1,80%**	**1,58%**	**-8,52%**
6.	Eksploatacja dźwigów	**178 620**	**170 113**	**0,53%**	**0,49%**	**-4,76%**
7.	Konserwacje obce	**775 113**	**795 031**	**2,31%**	**2,28%**	**2,57%**
8.	Konserwacje własne	**1 642 192**	**1 722 657**	**4,89%**	**4,94%**	**4,90%**
9.	Woda i kanalizacja	**4 588 161**	**4 912 076**	**13,65%**	**14,08%**	**7,06%**
10.	Wywóz nieczystości	**1 672 277**	**2 204 238**	**4,98%**	**6,32%**	**31,81%**
11.	Gaz	**281 187**	**288 094**	**0,84%**	**0,83%**	**2,46%**
12.	Koszty CO	**8 342 767**	**8 069 558**	**24,83%**	**23,13%**	**-3,27%**
13.	Koszty CCW	**2 256 735**	**2 357 913**	**6,72%**	**6,76%**	**4,48%**
14.	**Razem koszty**	**33 601 912**	**34 888 675**	**100,00%**	**100,00%**	**3,83%**

VII. WINDYKACJA ZADŁUŻEŃ

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2014 r. wyniosły ogółem 4 250 189 zł w tym:
lokale mieszkalne.....3 555 971 zł
lokale użytkowe .....676 573 zł
garaże.....17 645 zł

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenie na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiało się następująco:
Osiedle Kalinowszczyzna.....1 395 492 zł
Osiedle Kruczkowskiego.....912 846 zł
Osiedle Bronowice-Maki.....1 190 868 zł
Osiedle Pogodna.....525 793 zł
Osiedle Łąkowa.....132 155 zł
Budynek Rowerowa 13.....18 359 zł
Lokale przy ul. Kruczkowskiego 22.....74 676 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w budynku Rowerowa 13 i wynosił 15,05%, natomiast najniższy w osiedlu Pogodna – 7,21%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 496,23 zł, najwyższe wystąpiło w budynku przy ul. Rowerowej 13 i wynosiło 696,23 zł, a najniższe w osiedlu Kruczkowskiego i wynosiło 400,11 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 8,61% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 13,56% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 77,83 % zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 11,17% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2014 r. wyniosła 443. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 6 248 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wynosiły na koniec roku 676 573 zł, co daje wskaźnik 14,49% . W kwocie tej 81,06% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 548 401 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 416 179 zł. Jest to 61,5% całości zadłużeń oraz 75,9% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2014 r. wyniosły 17 645 zł – wskaźnik 4,6%.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2014 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni i najemców lokali użytkowych,
- wysyłaniu monitów i wezwań do zapłaty,
- wyłączaniu 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 ściągania należności firmie windykacyjnej.

W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:

– wysłano 756 wezwań do zapłaty na kwotę 2 881 060 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 302 osoby na kwotę 600 380 zł, a w części przez 205 osób na kwotę 451 391 zł. Ogółem wpłacono 1 051 771 zł

Wezwano na rozmowy z udziałem przedstawicieli Zarządu i Rad Osiedli 548 osób zalegających w opłatach czynszu na kwotę 1 330 665 zł. W efekcie rozmów oraz podjętych działań:

– 165 osób spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 233 116 zł,
– 183 osoby spłaciły zadłużenie częściowo na kwotę 114 443 zł.

Ogółem wpłacono 347 559 zł, tj. 26,12 % zadłużenia osób wzywanych. Ponadto ze 101 osobami spisano odpowiednie protokóły na okoliczność przeprowadzonych rozmów oraz ustalono termin spłaty zadłużenia.

– 52 osobom rozłożono na raty spłatę zadłużenia w kwocie 98 246 zł
– z 8 dłużnikami zawarto ugodę na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 134 299 zł
– do Sądu skierowano 81 spraw na kwotę 653 300 zł,
– przed skierowaniem do komornika zadłużenie zasądzone spłaciło 13 osób na kwotę 90 677 zł,
– do egzekucji przez komornika przekazano 43 sprawy na kwotę 352 182 zł,

Spłata za pośrednictwem komornika w 2014 r. wyniosła 123 772 zł.

– wykonano 3 eksmisje: jedną do domu opieki, drugą do noclegowni, a trzecią do lokalu socjalnego. Efekt finansowy to kwota 68 273 zł.
– w wyniku całkowitej spłaty zadłużenia w kwocie 16 543 zł Rada Nadzorcza uchyliła 4 uchwały o wykluczeniu z rejestru członków,
– z rejestru członków Spółdzielni wykluczono 3 osoby,
– w wyniku współpracy z firmą windykacyjną specjalizującą się w ściąganiu należności, z którą zawarto umowę wpłynęła kwota 13.500 zł.
– 32 dłużników zalegających w opłatach czynszowych na kwotę 248 830 zł wpisano do Krajowego Rejestru Długów.

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	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorni-czej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
Kalinowszczyzna	152	142	27	42	19	9	7	4
Bronowice -Maki	118	123	28	38	21	7	1	3
Kruczkowskiego	110	184	24	23	10	3	3	2
Pogodna	49	89	18	11	7	4	3	2
Łąkowa	13	20	4	7	1	-	-	2
budynek Rowerowa 13	1	1	-	1	-	-	-	-
Razem	443	559	101	122	58	23	14	13

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	5	21	1	2
Bronowice –Maki	16	54	3	9
Kruczkowskiego	13	48	2	4
Pogodna	3	15	2	1
Łąkowa	1	6	-	-
Budynek przy ul. Kruczkowskiego 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13	2	10	1	2
RAZEM	40	154	9	18

– w 2014 r. 1 019 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 572 443 zł,
– z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 56 791 zł.

VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2014 r. zamknął się sumą 83 045 153,26 zł i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2014 r. wyniosła 69 686 638,52 zł

majątek obrotowy o wartości 13 358 514,74 zł.

Zmniejszenia wartości majątku w stosunku do roku ubiegłego związane jest głównie z wyodrębnieniem własności lokali w 2014 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	-	273 983,54 zł
fundusz zasobowy	-	19 917 509,38 zł
fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych	-	8 207 067,90 zł
fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	36 937 982,62 zł
inne fundusze	-	479 382,16 zł

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

Sytuacja finansowa Spółdzielni i jej płynność finansowa utrzymana jest na poziomie bardzo dobrym. Wszystkie zobowiązania regulowane były na bieżąco. Opinia Biegłego Rewidenta nie wskazuje na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno – finansową Spółdzielni.

PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Kolejarz" w Lublinie
ZARZĄD

Nazwa przedsiębiorstwa
Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"
Lublin, Nadbystrzycka 11 / -
20-618 Lublin

B I L A N S

sporządzony na dzień *31-12-2014*

AKTYWA	Stan na koniec okresu poprzedniego	Stan na koniec okresu bieżącego (sprawozdawczego)
A. AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	70 501 849,81	69 686 638,52
I. Wartości niematerialne i prawne (1 do 4)	32 206,23	7 226,10
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne	32 206,23	7 226,10
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II. Rzeczowe aktywa trwałe (1 do 3)	67 139 851,29	66 511 413,64
1. Środki trwałe (a-e)	67 069 289,54	66 509 876,45
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	13 590 296,82	13 363 293,33
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	53 080 123,47	50 040 188,18
c) urządzenia techniczne i maszyny	389 433,25	2 976 272,97
d) środki transportu		0,00
e) inne środki trwałe	9 436,00	130 121,97
2. Środki trwałe w budowie	70 561,75	1 537,19
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III. Należności długoterminowe (1 do 2)	3 328 221,86	3 166 374,35
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek	3 328 221,86	3 166 374,35
IV. Inwestycje długoterminowe (1 do 4)	1 570,43	1 624,43
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe (a-b)	1 570,43	1 624,43
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	1 570,43	1 624,43
- udziały lub akcje	1 570,43	1 624,43
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	15 484 907,30	13 358 514,74
I. Zapasy (1 do 5)	110 172,08	91 851,60
1. Materiały	110 172,08	91 851,60
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary		
5. Zaliczki na dostawy		
II. Należności krótkoterminowe (1 do 2)	3 649 227,67	3 847 398,87
1. Należności od jednostek powiązanych (a-b)		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek (a-d)	3 649 227,67	3 847 398,87
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	3 178 386,60	3 395 681,44
- do 12 miesięcy	3 178 386,60	3 395 681,44
- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	32 559,56	15 511,85
c) inne	438 281,51	432 268,33
d) dochodzone na drodze sądowej		3 937,25
III. Inwestycje krótkoterminowe (1 do 2)	11 222 152,19	9 182 451,53
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe (a-c)	11 222 152,19	9 182 451,53
a) w jednostkach powiązanych		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach		
- udziały lub akcje		
- inne papiery wartościowe		
- udzielone pożyczki		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 222 152,19	9 182 451,53
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 171 445,21	9 107 244,55
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	50 706,98	75 206,98
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	503 355,36	236 812,74
AKTYWA RAZEM	85 986 757,11	83 045 153,26

PASYWA	Stan na koniec okresu poprzedniego	Stan na koniec okresu bieżącego (sprawozdawczego)
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX)	68 796 998,34	67 492 092,32
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	48 330 760,29	45 898 416,22
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	18 614 344,43	19 917 509,38
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII. Zysk (strata) netto	1 851 893,62	1 676 166,72
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	17 189 758,77	15 553 060,94
I. Rezerwy na zobowiązania (1 do 3)		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe (1 do 2)	10 147 846,24	9 628 780,59
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek (a-d)	10 147 846,24	9 628 780,59
a) kredyty i pożyczki	10 147 846,24	9 628 780,59
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe (1 do 3)	7 041 912,53	5 506 282,01
1. Wobec jednostek powiązanych (a-b)		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Wobec pozostałych jednostek (a-i)	7 180 144,76	5 480 741,09
a) kredyty i pożyczki	491 475,85	551 328,06
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 481 154,14	3 860 162,66
- do 12 miesięcy	3 867 410,64	3 256 209,80
- powyżej 12 miesięcy	613 743,50	603 952,86
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	573 330,33	590 695,26
h) z tytułu wynagrodzeń	5 482,39	7 226,15
i) inne	1 628 702,05	471 328,96
3. Fundusze specjalne	-138 232,23	25 540,92
IV. Rozliczenia międzyokresowe (1 do 2)		417 998,34
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		417 998,34
- długoterminowe		
- krótkoterminowe	0,00	417 998,34
PASYWA RAZEM	85 986 757,11	83 045 153,26

Miejscowość *Lublin* dnia *27-02-2015* Zatwierdził:

Sporządził: *Urszula Rudnicka*

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

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

PREZES ZARZĄDU
inż. Ryszard Petkowicz

Biegły Rewident
numer ewidencyjny 554?

Nazwa przedsiębiorstwa

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "KOLEJARZ"
Lublin, Nadbystrzycka 11 / -
20-618 Lublin

Rachunek zysków i strat

za *okres 01.01.2014r. - 31.12.2014r.*

wersja porównawcza

Treść	Sumy na dzień	
	31-12-2013	31-12-2014
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	36 716 485,92	37 383 593,78
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	35 689 694,69	36 518 193,34
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	163 321,18	-4 973,65
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	863 470,05	870 374,09
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. Koszty działalności operacyjnej	34 952 823,60	36 032 215,05
I. Amortyzacja	372 643,40	371 196,86
II. Zużycie materiałów i energii	12 524 230,02	12 247 314,47
III. Usługi obce	7 918 329,08	8 746 974,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 106 408,67	1 163 495,23
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	5 768 621,69	6 064 187,29
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 129 331,49	1 187 855,08
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	6 133 259,25	6 251 192,12
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	1 763 662,32	1 351 378,73
D. Pozostałe przychody operacyjne	725 273,37	929 465,63
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	249 234,60	500 122,22
II. Dotacje	12 391,69	88 976,67
III. Inne przychody operacyjne	463 647,08	340 366,74
E. Pozostałe koszty operacyjne	553 888,57	518 817,36
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	232 467,01	306 161,13
III. Inne koszty operacyjne	321 421,56	212 656,23
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	1 935 047,12	1 762 027,00
G. Przychody finansowe	426 519,52	323 253,62
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	227,00	67,00
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	426 292,52	323 186,62
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne		
H. Koszty finansowe	73 065,02	3 620,90
I. Odsetki, w tym:	73 065,02	3 620,90
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne		
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H)	2 288 501,62	2 081 659,72
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I- J.II)	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. Zysk (strata) brutto (I± J)	2 288 501,62	2 081 659,72
L. Podatek dochodowy	436 608,00	405 493,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N. Zysk (strata) netto (K - L - M)	1 851 893,62	1 676 166,72

Miejscowość *Lublin* , dnia *27-02-2015* Zatwierdził:

Sporządził: *Urszula Rudnicka*

Z-ca PREZESA
mgr inż. [illegible]

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

PREZES ZARZĄDU
inż. Ryszard Petkowicz

MAREK BŁASZCZAK
biegły rewident
numer ewidencyjny 5543

Drukowane programem Przedsiębiorstwa Informatycznego IPS
http://www.ips-infor.com.pl/ *kadano 12.03.2015r.*

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 2014 Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz" w Lublinie, na które składają się:

1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2) Bilans sporządzony na dzień **31.12.2014 r.** który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **83.045.153,26 zł**,
3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2014 r.** do **31.12.2014 r.** zamykający się **zyskiem netto** w kwocie **1.676.166,72 zł**,
4) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od **01.01.2014 r.** do **31.12.2014 r.** wykazujący obniżenie stanu środków o kwotę **2.039.700,66 zł**,
5) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **1.304.906,02 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. z 2013 roku, 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. z 2013 roku, poz. 330 z późniejszymi zmianami),
2) Art. 56 ustawy z 7 maja 2009 roku 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 roku 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 wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak też całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, ze 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 **31.12.2014 r.** jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2014 r.** do **31.12.2014 r,**

b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Marek Błaszczak – Kluczowy Biegły Rewident

Nr ewid. 5543

Przeprowadzający badanie w imieniu:

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

Lublin, 12.03.2015 r.

SZANOWNI PAŃSTWO!

Wiele słyszymy ostatnio o różnego rodzaju oszustwach, których ofiarą padają uczciwi, bardzo często starsi ludzie. Z powodu swojej ufności tracą pieniądze, a niejednokrotnie, gdy prawda o tym, że dali się oszukać wychodzi na jaw - również zdrowie.

Korzystając z okazji przekazujemy Państwu kilka rad publikowanych w prasie, internecie, z których warto skorzystać, by nie stać się uczestnikami dotkliwych i przykrych sytuacji.

ZALECAMY:

NIE ODBIERANIE I NIE ODDZWANIANIE NA NIEZNANE NUMERY TELEFONÓW.

Jeżeli otrzymacie Państwo telefon od nieznanej osoby, nieważne czy to będzie firma czy osoba prywatna, z prośbą o oddzwonienie w dowolnym czasie - proszę tego nie robić. Koszt połączenia może być wysoki. Żeby nie zapłacić za kosztowny telefon, nie wolno odbierać połączeń międzynarodowych, o ile nie mamy znajomych w krajach, z których dzwoniono. W żadnym wypadku nie należy też na taki numer oddzwaniać.

NIE PRZYJMOWANIE DARMOWYCH BRELOCZKÓW DO KLUCZY.

Ostrzegamy przed breloczkami do kluczy oferowanymi głównie na parkingach i stacjach benzynowych jako darmowy prezent. Taki breloczek z chipem umożliwia dokładne określenie pozycji jego właściciela. Za jego pomocą złodzieje ustalają najpierw miejsce zamieszkania właściciela gadżetu. Później wyczekują na moment, gdy znajdzie się w znacznej odległości od swojego mieszkania, bo to stwarza im doskonałą okazję do dokonania włamania. Przyjmując taki darmowy breloczek narażają się Państwo na ryzyko kradzieży w waszym mieszkaniu.

NIE PRZEKAZYWANIE PIENIĘDZY OSOBOM, KTÓRE PRZEZ TELEFON DEKLARUJĄ SIĘ JAKO PAŃSTWA RODZINA, A KTÓRYCH DANYCH NIE POTWIERDZILIŚCIE.

Uczulamy na bardzo ostrożne reagowanie na przekazywane przez telefon prośby o wsparcie finansowe członków rodziny. Oszuści podszywając się pod znane Wam osoby próbują wyłudzić pieniądze stosując różne metody na „wnuczka", „syna", „córkę", a nawet na „funkcjonariusza policji". Zanim przekażecie Państwo gotówkę obcej osobie należy koniecznie osobiście skontaktować się z bliskimi i potwierdzić opisywaną w rozmowie telefonicznej sytuację.

NIE UDOSTĘPNIANIE NIEZNANYM LUB NOWO POZNANYM OSOBOM SWOJEGO TELEFONU ZARÓWNO KOMÓRKOWEGO, JAK I STACJONARNEGO.

Podający się za pracownika poczty lub innej instytucji oszust przychodzi do Państwa domu z przesyłką kurierską lub inną usługą, której Państwo nie zamawialiście i w celu wyjaśnienia ewentualnej pomyłki prosi o możliwość skorzystania z telefonu. Wykonując połączenie z Państwa telefonu oszust może przekierować połączenie za granicę, a rachunek za nie może być olbrzymi.

NIE PRZEKAZYWANIE BEZ UZASADNIONEJ POTRZEBY SWOICH DANYCH OSOBOWYCH.

Przestępcy wykorzystują zdobyte dane do zaciągania pożyczek, kredytów, a także wyrabiania kart bankomatowych i telefonicznych, podpisanych nazwiskami osób pokrzywdzonych, od których takie dane osobowe wyłudzili.

ZACHOWANIE CZUJNOŚCI PODCZAS ROZMOWY TELEFONICZNEJ Z NIEZNANYMI OSOBAMI.

Rozmówca przedstawiający się jako pracownik Telekomunikacji Polskiej S.A. lub innej podobnej instytucji informuje, że dokonano właśnie wymiany skrzynki kablowej, rozdzielczej itp. W związku z tym prosi o potwierdzenie poprawnego funkcjonowania urządzenia poprzez naciśnięcie klawiszy: 9, 9#, 09, 09#, 90, 90#. Jeżeli spełnicie Państwo jego życzenie rozmowa zostanie automatycznie przekierowana na linię na przykład na wyspę Niua na Pacyfiku.

Aby uchronić się przed takim problemem eksperci zalecają zablokowanie u obsługującego operatora np. TP SA wszystkich numerów komercyjnych: 0-700….,0-300…, 0-400.. jak i możliwości przekierowania na nie.

NIE WPUSZCZANIE DO DOMU OSÓB NIEZNAJOMYCH.

Pukające do naszych drzwi osoby przedstawiające się jako: pracownicy administracji spółdzielni mieszkaniowej, hydraulik, pracownik opieki społecznej czy urzędnik w różny sposób wyjaśniają cel swojej wizyty prosząc Państwa np. o znalezienie odpowiedniej dokumentacji. Podczas gdy Państwo jesteście zajęci wypełnianiem ich różnego rodzaju zaleceń bezczelnie uszczuplają Państwa majątek kradnąc wartościowe rzeczy z domu.

Przedstawione powyżej scenariusze prezentują zaledwie ułamek różnorodnych sytuacji z udziałem oszustów i ich ofiar. Należy pamiętać, że pomysłowość przestępców nie zna granic i wymyślają oni wciąż nowe, coraz doskonalsze metody naciągania ufnych, bezbronnych ludzi, wykorzystując w tym celu najnowsze rozwiązania technologiczne.

Wyrażając nadzieję, że nie wszystkie mające z Państwem kontakt osoby mają złe intencje apelujemy, aby zachować dużą czujność i ostrożność, a w razie potrzeby niezwłocznie powiadomić Policję - numer telefonu 997 lub 112.

Notatki