



SZANOWNI PAŃSTWO MIESZKAŃCY PSM „KOLEJARZ”

Przekazujemy Państwu kolejny, piętnasty informator zapowiadający obrady **Walnego Zgromadzenia Członków** będącego najwyższym organem Spółdzielni. W warunkach naszej Spółdzielni Walne Zgromadzenie odbywać się będzie w częściach ustalonych przez Radę Nadzorczą, odpowiadających terytorialnie podziałowi na osiedla, z przyłączeniem do osiedla „Łąkowa” budynku przy ulicy Rowerowej 13. Walne Zgromadzenie Członków w częściach odbędzie się **w dniach 12, 14, 15, 19 i 21 czerwca 2023 r.** Zawiadomienie z datą, porządkiem i miejscem obrad zgodnie ze Statutem zostało wywieszane w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, w biurze Zarządu, w administracjach Osiedli oraz zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

Informator ma za zadanie przekazanie mieszkańcom informacji dotyczących działalności Spółdzielni w 2022 roku. Zamieszczamy w nim między innymi fragmenty obowiązującego Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków, harmonogram zebrań poszczególnych jego części, sprawozdanie Rady Nadzorczej, skróconą wersję sprawozdania Spółdzielni z działalności w 2022 roku, bilans Spółdzielni za 2022 rok, rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie Biegłego Rewidenta. W ostatniej części biuletynu przekazujemy Państwu informację dotyczącą strony internetowej Spółdzielni.

Do informatora dołączone zostały w formie wkładek sprawozdania Rad Osiedli oraz Kierowników Administracji Osiedli odpowiednio do miejsca odbywanego zebrania.

W siedzibie Zarządu i w siedzibach Administracji Osiedli wyłożone zostały do wglądu członków projekty uchwał objętych porządkiem obrad. Jednocześnie pragniemy nadmienić, iż zamieszczone w porządku obrad projekty uchwał dotyczące wprowadzenia zmian do Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia i Regulaminu Rady Nadzorczej stanowią konsekwencję wprowadzonych do Statutu przez Walne Zgromadzenie Członków w 2022 roku zmian w zakresie zmniejszenia liczebności członków Rady Nadzorczej z 21 na 18 od kadencji 2025-2028 oraz sposobu zawiadamiania członków Spółdzielni o Walnym Zgromadzeniu.

Na wniosek Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie Członków odniesie się również do następujących spraw: wprowadzenia opłaty za przesyłanie korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej S.A., w przypadku gdy wskazany przez mieszkańca adres nie dotyczy zasobów

Spółdzielni, zasadności wydania w przyszłym roku w formie papierowej biuletynu, rozwiązania umowy z Poczta Polska S.A., na podstawie której Spółdzielnia pokrywa koszty prowizji od wpłat wnoszonych przez mieszkańców.

W ramach kierunków rozwoju Spółdzielni rozpatrzy wniosek Zarządu w sprawie zatwierdzenia założeń organizacyjno-finansowych planowanej inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krętej 3a w Lublinie”.

Walne Zgromadzenie Członków zgodnie z kompetencjami podejmie decyzję w sprawie zbycia w formie przetargu 4 lokali mieszkalnych przekazanych do dyspozycji Spółdzielni z tytułu rozwiązania umowy najmu.

Uzyskane wyniki ekonomiczne za 2022 rok przedstawione w bilansie Spółdzielni i w sprawozdaniu Zarządu wskazują na dobrą sytuację finansową Spółdzielni. Potwierdził to w swoim sprawozdaniu badający bilans niezależny Biegły Rewident. Do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków została wypracowana w 2022 roku nadwyżka bilansowa w kwocie 1 018 185,06 zł netto. Propozycje Zarządu i Rady Nadzorczej co do sposobu jej podziału przedstawione zostały w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

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

Szanowni Państwo!

Miniony rok był rokiem wielu ważnych wydarzeń mających istotny wpływ na działalność Spółdzielni. Jako Zarząd staraliśmy się przy współpracy z Radą Nadzorczą i Radami Osiedli dbać o rozwój Spółdzielni, jej kondycję finansową i jak najlepszy komfort zamieszkiwania w jej zasobach.

Za dobrą i konstruktywną współpracę, za pomoc w rozwiązywaniu wielu problemów, Zarząd Spółdzielni wyraża podziękowania członkom organów samorządowych Spółdzielni. Dziękujemy również wszystkim mieszkańcom, którzy wykazują troskę o nasze wspólne mienie.

Zapraszamy serdecznie wszystkie uprawnione osoby do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.

*Z poważaniem
Zarząd PSM „Kolejarz”
Ryszard Petkowicz
Piotr Baranowski
Marianna Markiewicz*

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW:

- Otwarcie obrad.
- Zapoznanie z obowiązującym Regulaminem obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
- Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia (Przewodniczący, Zastępca Przewodniczącego, Sekretarz).
- Odczytanie listy pełnomocnictw.
- Odczytanie porządku obrad.
- Wybór Komisji:
 - Mandatowo-Skrutacyjnej;
 - Wnioskowej.
- Przedstawienie Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni z działalności w 2022 roku.
- Przedstawienie Sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2022 rok.
- Przedstawienie protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w sprawie stwierdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
- Ocena działalności Spółdzielni w świetle wyników badania sprawozdania finansowego za 2022 rok i innych kontroli.
- Przedstawienie wniosków w sprawach:
 - podziału nadwyżki bilansowej za 2022 rok;
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
 - wyrażenia zgody na zbycie 4 lokali przejętych przez Spółdzielnię, które były zajmowane na warunkach najmu;
 - zatwierdzenia założeń organizacyjno-finansowych inwestycji „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krętej 3a w Lublinie”;
 - wprowadzenia zmian w Statucie Spółdzielni;
 - wprowadzenia zmian w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia Członków PSM „Kolejarz”;
 - wprowadzenia zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz”;
 - wyrażenia zgody na druk przed kolejnym Walnym Zgromadzeniem Członków informatora Spółdzielni zawierającego materiały sprawozdawcze;
 - wprowadzenia opłaty za przesyłanie korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej S. A., w przypadku gdy wskazany przez mieszkańca adres nie dotyczy zasobów Spółdzielni;
 - rozwiązania umowy z Poczta Polska S. A. w sprawie przyjmowania wpłat wnoszonych przez mieszkańców bez pobierania kosztów prowizji od osób wpłacających, które ponosi Spółdzielnia.
- Dyskusja w sprawie przedstawionych sprawozdań i wniosków.
- Przeprowadzenie głosowania w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2022 roku;
 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2022 r.;
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.;
 - podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2022 r.;
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu PSM „Kolejarz” za działalność w 2022 r.;
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć;
 - wyrażenia zgody na zbycie 4 lokali przejętych przez Spółdzielnię, które były zajmowane na warunkach najmu;
 - zatwierdzenia założeń organizacyjno-finansowych inwestycji „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krętej 3a w Lublinie”;
 - wprowadzenia zmian w Statucie Spółdzielni;
 - wprowadzenia zmian w Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia Członków PSM „Kolejarz”;
 - wprowadzenia zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz”;
 - wyrażenia zgody na druk przed kolejnym Walnym Zgromadzeniem Członków informatora Spółdzielni zawierającego materiały sprawozdawcze;
 - wprowadzenia opłaty za przesyłanie korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej S. A., w przypadku gdy wskazany przez mieszkańca adres nie dotyczy zasobów Spółdzielni;
 - rozwiązania umowy z Poczta Polska S. A. w sprawie przyjmowania wpłat wnoszonych przez mieszkańców bez pobierania kosztów prowizji od osób wpłacających, które ponosi Spółdzielnia.
- Przedstawienie protokołu Komisji Wnioskowej.

Część osiedlowa

- Przedstawienie sprawozdania Rady Osiedla z działalności w 2022 r. odpowiednio do miejsca odbywania części Walnego Zgromadzenia.
- Omówienie zadań do realizacji w 2023 roku przez Administrację Osiedla.
- Dyskusja.
- Przedstawienie protokołu Komisji Wnioskowej i przyjęcie wniosków.
- Zamknięcie obrad.

HARMONOGRAM ZEBRAŃ

WALNEGO ZGROMADZENIA W CZĘŚCIACH, czerwiec 2023 r.

12.06.2023 r. o godz. 16³⁰	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Łąkowa” i bud. Rowerowa 13	Szkoła Podstawowa Nr 30 ul. Nałkowskich 110
14.06.2023 r. o godz. 16³⁰	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Pogodna”	Szkoła Podstawowa Nr 33 ul. Pogodna 19
15.06.2023 r. o godz. 16³⁰	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu im. L. Kruczkowskiego	Szkoła Podstawowa Nr 40 ul. Róży Wiatrów 9
19.06.2023 r. o godz. 16³⁰	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Bronowice III – Maki”	Dzielnicowy Dom Kultury ul. Olchowa 8
21.06.2023 r. o godz. 16³⁰	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Kalinowszczyzna”	Zespół Szkół Odzieżowo-Włókienniczych ul. Lwowska 11

REGULAMIN

OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE

(FRAGMENTY: § 1 – 3, § 5 – 10 ORAZ § 14 – 17)

§ 1

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni działa na podstawie art. 8³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami), ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2017 r., poz. 1560 z późniejszymi zmianami), Statutu Spółdzielni oraz niniejszego regulaminu.
2. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
3. Ponieważ liczba członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” przekroczyła 500, Walne Zgromadzenie jest podzielone na części.
4. 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 niezwołania 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.

§ 2

1. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć członkowie Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Członek może brać udział w głosowaniu tylko na jednej części Walnego Zgromadzenia. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nieobjętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia powinien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie 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 niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez przedstawicieli ustawowych. Przedstawiciel ustawowy 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.
7. Skreśla się.

§ 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.

§ 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.

9. Warunek, o którym mowa w ust. 8 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
10. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów.
11. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni,
 - b) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej i Zarządu,
 - c) 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni,
 - d) 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni.
12. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
13. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziało się wymagana większość ogólnej liczby oddanych głosów.
14. Każda część Walnego Zgromadzenia może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia nie dłuższy niż 30 dni.
15. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia przerwanej części Walnego Zgromadzenia.
16. Wnioski dotyczące lokalnych problemów tylko jednego osiedla mogą być zgłaszane i przegłosowywane zwykłą większością głosów wyłącznie na właściwej części Walnego Zgromadzenia.

§ 6

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest spośród członków odrębne prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków 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 wyřczenie 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 prawidłowości udzielonych pełnomocnictw przez członków Spółdzielni oraz należytego umocowania ustawowych 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,
 - d) odczytanie listy pełnomocnictw.
 - 2) Komisję Wnioskową w składzie minimum 3 osoby.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad i skierowanie ich do realizacji przez poszczególne organy Spółdzielni.
 - 3) Komisja Wyborcza w składzie minimum 3 osoby.
Do zadań Komisji Wyborczej należy:
 - a) zapoznanie zebranych z listami kandydatów sporządzonymi przez Zarząd na podstawie zgłoszeń oraz z listami osób zgłaszanych, ale pominiętych na liście kandydatów z powodu niespełnienia przez te osoby wymogów określonych w Statucie Spółdzielni,
 - b) opracowanie alfabetycznych list kandydatów i przekazanie ich przewodniczącemu obrad,
 - c) przygotowanie kart do głosowania,
 - d) rozdanie członkom kart do głosowania,
 - e) przeprowadzenie głosowania i przekazanie kart do Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
10. Komisje wybierają ze swojego grona przewodniczącego i sekretarza.
11. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują członkowie Komisji.
12. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności Komisji.
13. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 7

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

Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:

- a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy,
 - f) innych spraw formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań.
11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
 12. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 8

1. Po zamknięciu dyskusji nad poszczególnymi punktami porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie, jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie.
2. Przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałami przewodniczący informuje zebranych o poprawkach do projektu uchwał przez członków Spółdzielni.

Poprawki poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

3. Każda uchwała poddana głosowaniu na danej części Walnego Zgromadzenia powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.

§ 9

1. Głosowanie jest jawne.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się przy pomocy mandatów wydawanych członkom, pełnomocnikom członków oraz przedstawicielom ustawowym członków niemających zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych.
3. Głosowanie jawne odbywa się oddzielnie w sprawie każdej uchwały przez podniesienie mandatu na wezwanie przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia: „Kto jest za uchwałą”, a następnie: „Kto jest przeciwko uchwale” i „Kto się wstrzymał”.
4. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Rad Osiedli i odwołania członków Zarządu wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
5. Komisja Mandatowo-Skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania. Wynik głosowania powinien być odnotowany w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 10

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół z obrad danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie do 7 dni od dnia odbycia danej części Walnego Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium złożone z prezydów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie protokołów tych zebrań, potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera ze swego grona przewodniczącego.
7. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w statucie większość ogólnej liczby oddanych głosów na Walnym Zgromadzeniu.
9. Protokół z obrad kolegium i podjęte uchwały podpisują przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

10. Protokół, o którym mowa w ust. 2 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.
11. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.
12. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie, w tym o wynikach wyborów, Zarząd poinformuje wszystkich członków Spółdzielni w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w biurze Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli w ciągu 21 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

Tekst jednolity niniejszego regulaminu wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni tj. w dniu 14 czerwca 2018 r. (Uchwała Nr 10/2018 Walnego Zgromadzenia Członków).

SPRAWOZDANIE

RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 ROKU

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności w 2022 roku.

W 2022 roku Rada Nadzorcza pracowała w dwóch składach:

- wybranym przez Walne Zgromadzenie Członków na kadencje 2019 – 2022;
- wybranym przez Walne Zgromadzenie Członków na kadencje 2022 – 2025.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady wybranej na kadencję 2019 – 2022 przedstawiała się następująco:

Prezydium Rady

1. **Andrzej Zięba** – Przewodniczący Rady
2. **Antoni Hoffman** – Zastępca Przewodniczącego Rady
3. **Anna Berus** – Sekretarz Rady pełniący funkcję od grudnia 2021 r.

W skład Prezydium wchodzi także Przewodniczący poszczególnych Komisji.

Skład Komisji:

Komisja Rewizyjna

1. Jan Pastucha – Przewodniczący
2. Zofia Mazuś – Zastępca Przewodniczącego
3. Jolanta Smalej – Członek
4. Marian Czubak – Członek

Komisja Samorządowo – Organizacyjna

1. Renata Janowska – Przewodnicząca
2. Piotr Małek – Zastępca Przewodniczącej
3. Anna Berus – Członek
4. Iwona Rydz – Członek
5. Joanna Semeniuk – Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Leszek Lewandowski – Przewodniczący pełniący funkcję od listopada 2021 r.

2. Wiesław Iskra – Zastępca Przewodniczącego
3. Adam Skowronek – Członek
4. Witold Gospodarek – Członek
5. Hanna Wolańska – Członek

Komisja Mieszkaniowa

1. Joanna Dylon – Przewodnicząca
 2. Halina Rój – Członek
 3. Marta Bartkow – Członek od października 2021 r.
- Zgodnie z uchwałą Nr 33/2022 Walnego Zgromadzenia Członków została wybrana Rada Nadzorcza na kadencję 2022-2025.

W dniu 27 października 2022 r. odbyło się pierwsze posiedzenie nowej Rady, na którym dokonano wyboru Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej oraz Przewodniczących Komisji Problemowych.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady wybranej na kadencję 2022 – 2025 przedstawia się następująco:

Prezydium Rady

1. **Robert Adach** – Przewodniczący Rady
 2. **Kamil Głazewski** – Zastępca Przewodniczącego Rady
 3. **Joanna Dylon** – Sekretarz Rady
- oraz Przewodniczący poszczególnych Komisji.

Skład Komisji:

Komisja Rewizyjna

1. Adam Skowronek – Przewodniczący
2. Stanisław Wiśniewski – Zastępca Przewodniczącego
3. Jolanta Klębowska – Członek
4. Elżbieta Puła – Członek

Komisja Samorządowo – Organizacyjna

1. Antoni Hoffman – Przewodniczący
2. Adam Olech – Zastępca Przewodniczącego
3. Andrzej Mazuś – Członek
4. Joanna Semeniuk – Członek

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

1. Zbigniew Ciepłowski – Przewodniczący
2. Hanna Wolańska – Zastępca Przewodniczącego
3. Lilia Banaszekiewicz – Członek
4. Piotr Gałka – Członek
5. Krzysztof Klej – Członek
6. Jan Palak – Członek

Komisja Mieszkaniowa

1. Krzysztof Jakubowski – Przewodniczący
2. Bogusława Harden – Zastępca Przewodniczącego
3. Dariusz Szewczyk – Członek
4. Elżbieta Wiśniewska – Członek

W minionym roku odbyło się 10 posiedzeń Rady, w tym 3 posiedzenia Rady nowej kadencji. W trakcie posiedzeń Rada rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłoszone przez Zarząd, Organy Samorządowe oraz członków. Komisje problemowe przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady oraz proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i propozycje.

Zasadą stosowaną na posiedzeniach Rady Nadzorczej było referowanie przez przedstawicieli Rad Osiedli opinii i wniosków wysuwanych na jej posiedzeniach w sprawach interesujących Radę Nadzorczą.

W 2022 roku zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza podjęła 26 uchwał.

Rada Nadzorcza wybrana na kadencję 2019 – 2022 podjęła uchwały w sprawach:

- zatwierdzenia planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2022 rok;
- przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za 2021 r.”;
- przyznania limitu kilometrów na jazdy lokalne samochodem prywatnym do celów służbowych dla Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Pana Piotra Baranowskiego;
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok;
- przyjęcia „Sprawozdania Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz” w Lublinie z działalności w 2021 roku”;
- przyjęcia „Sprawozdania PSM „Kolejarz” w Lublinie z działalności za 2021 rok”;
- podziału na części Walnego Zgromadzenia Członków i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- ustalenia klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej;
- zatwierdzenia przesunięcia terminu zwołania obrad Walnego Zgromadzenia Członków w 2022 roku;
- powołania Komisji ds. opracowania zmian w Statucie Spółdzielni;
- zatwierdzenia stawek opłat na spłatę kredytu dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Krętej 2 wybudowanym przy udziale środków z Krajowego Funduszu

Mieszkaniowego;

- ustalenia liczby członków Rad Osiedli na kadencję 2022 – 2025;
- zwiększenia stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości nr 10 – garaże w osiedlu im. Leona Kruczkowskiego;
- zatwierdzenia „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła i gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w PSM „Kolejarz” w Lublinie”;
- zawarcia kolejnej umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Panem Piotrem Baranowskim;
- wprowadzenia zmian w „Regulaminie Rady Osiedla PSM „Kolejarz” w Lublinie” i zatwierdzenia jednolitego tekstu Regulaminu;
- przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za I półrocze 2022 roku”;
- udzielenia bonifikaty w stawce odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych w związku z jednorazową spłatą kredytu na termomodernizację w osiedlu „Łąkowa”;

Rada Nadzorcza wybrana na kadencję 2022 – 2025 podjęła uchwały w sprawach:

- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2023 rok;
- zatwierdzenia założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2023;
- zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni na 2023 rok;
- zatwierdzenia planu kosztów nieruchomości na 2023 rok;
- zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych na 2023 rok;
- zatwierdzenia stawki czynszowej oraz opłat za media i świadczenia dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Krętej 2 wybudowanym przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
- zatwierdzenia planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2023 rok;
- wprowadzenia zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach PSM „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia jednolitego tekstu Regulaminu.

Rada Nadzorcza brała aktywny udział w przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, które obradowało w dniach 26, 27, 30 września 2022 r. oraz 3 i 5 października 2022 roku. Przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2021 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni. Opiniowała propozycję podziału nadwyżki bilansowej oraz oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w związku z planowanym zaciągnięciem zobowiązań kredytowych na wykonanie dźwigu osobowego w budynku przy ul. Krzemienieckiej 5 w osiedlu „Kalinowszczyzna”.

Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu.

Komisja ds. opracowania zmian w Statucie Spółdzielni powołana przez Radę Nadzorczą przeanalizowała pod względem merytorycznym i oceniła pod względem zasadności wnioski o wprowadzenie zmian do Statutu Spółdzielni. Wnioski wniesione przez członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą dotyczyły zmniejszenia liczebności Rady Nadzorczej i Rad Osiedli, obniżenia ryczałtu przysługującego członkom za posiedzenia Organów Samorządowych i ograniczenia liczby ich posiedzeń, zmiany formy zawiadomienia członków o Walnym Zgromadzeniu oraz zasad wyboru członków Zarządu Spółdzielni. Na podstawie tych wniosków powstało 7 projektów uchwał, które były głosowane na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia Członków.

Na wniosek Rady Osiedla „Pogodna” Rada Nadzorcza w strukturze organizacyjnej Spółdzielni na 2023 rok zmniejszyła zatrudnienie o 1 etat w Administracji Osiedla „Pogodna”.

Rada Nadzorcza interesowała się funkcjonalnością i modyfikacją strony internetowej Spółdzielni, udziałem Spółdzielni w aktywności na portalach społecznościowych, zasadami dotyczącymi rozliczenia ciepła oraz wdrożeniem nowych rozwiązań technologicznych tj. instalacją fotowoltaiki.

Podsumowując całoroczną działalność Rady Nadzorczej należy zaznaczyć, że jej członkowie sumiennie, rzetelnie i z dużym zaangażowaniem wypełniali swoje obowiązki. Frekwencja członków na plenarnych posiedzeniach Rady w ubiegłym roku wyniosła 82%, co świadczy o wysokim stopniu odpowiedzialności za okazane zaufanie do reprezentowania interesów mieszkańców.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia efekty gospodarczo-finansowe Spółdzielni osiągnięte w 2022 r. Zdaniem Rady Spółdzielnia jest zarządzana właściwie i kompetentnie, o czym świadczy stan techniczny naszych zasobów oraz coraz lepsze i bezpieczniejsze warunki zamieszkiwania, a także wygląd estetyczny budynków i terenów osiedlowych. Pozytywna ocena wynikająca z dobrej pracy Zarządu Spółdzielni upoważnia Radę Nadzorczą do skierowania do Walnego Zgromadzenia wniosku o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2022 roku.

Rada Nadzorcza składa Zarządowi i członkom Rad Osiedli oraz działaczom Rad Dzielnic serdeczne podziękowania za dobrą, owocną współpracę.

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2023 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


inż. Joanna Dylon

Przewodniczący Rady Nadzorczej


mgr inż. Robert Adach

SPRAWOZDANIE PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2022 ROK (SKRÓCONE)

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie

ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin

NIP: 712-010-26-81

REGON: 000486528

KRS: 0000172017

E-MAIL: psm@kolejarz.lublin.pl

STRONA INTERNETOWA: www.kolejarz.lublin.pl

Działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2022 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2021, poz. 1208 z późniejszymi zmianami), Ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami), Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2021, poz. 217 z późniejszymi zmianami), innych przepisów prawnych oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Skład osobowy Zarządu w 2022 r. przedstawiał się następująco:

inż. Ryszard Petkowicz – Prezes Zarządu

mgr inż. Piotr Baranowski – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych

Marianna Markiewicz – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych

W roku ubiegłym odbyło się 46 posiedzeń Zarządu, w tym 12 w sprawach członkowskich.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady Nadzorczej oraz w posiedzeniach Rad Osiedli.

Realizując swoje kompetencje Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków przeprowadzone w 5 częściach w dniach 26, 27, 30 września 2022 r. oraz 3, 5 października 2022 r. za 2019, 2020 i 2021 rok.

Zasoby Spółdzielni zgrupowane są w 5 osiedlach:

Osiedle „**Bronowice III – Maki**”

Osiedle „**Kalinowszczyzna**”

Osiedle **im. L. Kruczkowskiego**

Osiedle „**Łąkowa**”

Osiedle „**Pogodna**”

Poza wymienionymi osiedlami znajdują się budynki: Rowerowa 13 oraz budynek administracyjno-biurowy przy ul. Nadbystrzyckiej 11 będący siedzibą Zarządu Spółdzielni.

Na koniec 2022 roku w zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się **7168** mieszkań, **168** lokali użytkowych i **521** garaży.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2022 r. wynosiło 135,17 etatów.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółdzielnia zrzeszała **6 790** członków, w tym **6 691** posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego (zamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **19** członków posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **80** posiadających prawo tylko do garażu (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni). **1 527** właścicieli bądź współwłaścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu nie posiadało członkostwa (**1 466** do lokali mieszkalnych, **61** do garaży).

W poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna” – **1 912**

Osiedle „Bronowice III – Maki” – **1 938**

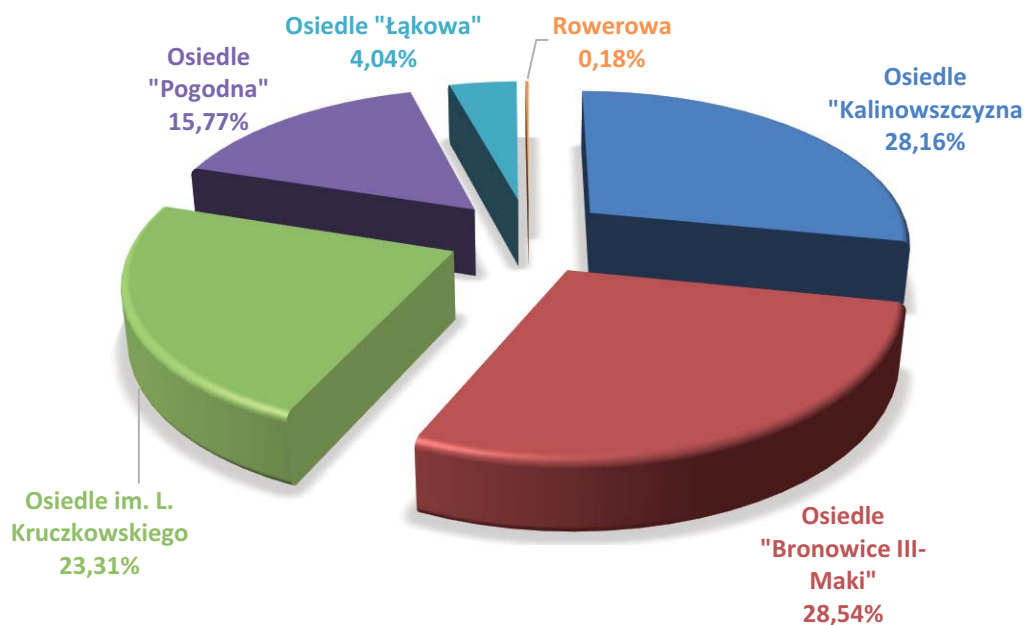
Osiedle im. L. Kruczkowskiego – **1 583**

Osiedle „Pogodna” – **1 071**

Osiedle „Łąkowa” – **274**

Rowerowa – **12**

Procentowy udział członków przedstawia poniższy wykres.



Wykres nr 1

W 2022 roku członkami Spółdzielni zostało **215** osób, w tym **161** osób nabyło członkostwo z mocy prawa tj. z tyt. kupna lub darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, spadkobrania, z tyt. uznania roszczenia o zawarcie umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, natomiast **54** osoby przyjęte zostały do Spółdzielni w związku ze złożeniem deklaracji członkowskiej przystąpienia do Spółdzielni.

W 2022 roku członkostwo w Spółdzielni utraciło **275** członków, w tym:

93 na skutek zgonu;

182 w związku ze zbyciem lokalu, podziałem majątku, działem spadku.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.12.2022 roku przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 1

Osiedle	<i>Prawo odrębnej własności</i>	<i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	<i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu</i>	<i>Umowy najmu</i>	<i>Lokale własne</i>	<i>Lokale bez tyt. prawnego</i>	<i>Razem</i>
„Kalinowszczyzna”	1 193	886	14	13	2	0	2 108
„Bronowice III – Maki”	1 251	701	73	3	0	2	2 030
im. L. Kruczkowskiego	1 054	619	15	5	2	0	1 695
„Pogodna”	836	220	14	10	0	0	1 080
„Łąkowa”	88	140	0	0	0	0	228
bud. Rowerowa	8	1	0	18	0	0	27
Razem w Spółdzielni	4 430	2 567	116	49	4	2	7 168

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

TABELA NR 2

Osiedle	<i>Garaże</i>			<i>Razem garaże</i>	<i>Lokale użytkowe</i>			<i>Razem lokale użytkowe</i>
	<i>Własnościowe</i>	<i>Odrębna własność</i>	<i>Najem + garaże własne</i>		<i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	<i>Odrębna własność</i>	<i>Umowy najmu</i>	
„Kalinowszczyzna”	86	124	0	210	0	2	31	33
„Bronowice III – Maki”	15	33	37	85	2	1	46	49
im. L. Kruczkowskiego	77	5	0	82	2	4	37	43
„Pogodna”	42	96	1	139	7	2	14	23
„Łąkowa”	0	0	0	0	0	1	0	1
Rowerowa 13	3	0	2	5	1	0	1	2
Herberta 22	0	0	0	0	0	0	14	14
Nadbystrzycka 11	0	0	0	0	0	0	3	3
Razem w Spółdzielni	223	258	40	521	12	10	146	168

W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej przygotowywano i sprawdzano pod względem formalno-prawnym dokumenty potwierdzające tytuły prawne do lokali oraz ewentualne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, które były niezbędne do sporządzenia umów cywilnoprawnych. Na wnioski osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, sporządzono w minionym roku 163 zaświadczenia. Możliwość swobodnego dysponowania lokalami o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności powoduje, że trwa nieustanny ruch tymi lokalami. Stąd też działalność członkowsko-mieszkaniowa polegała w dużej mierze na obsłudze członków Spółdzielni i osób nie będących członkami w zakresie spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem lokali. Na przestrzeni roku 2022 dokonanych zostało 400 transakcji dotyczących kupna-sprzedaży lokali, darowizny, umów dożywocia, notarialnie sporządzonych poświadczeń dziedziczenia, postanowień sądu o nabyciu praw do spadku, zniesienia współwłasności itp. W roku 2022 zostało zawartych 37 aktów ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali, w tym 35 aktów dotyczyło lokali mieszkalnych, a 2 akty dotyczyły garaży. W roku 2022 złożonych zostało 28 wniosków o zawarcie aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali. Z przyczyn niezależnych od Spółdzielni 3 wnioski nie zostały zrealizowane. W minionym roku zostały oddane do Spółdzielni 2 lokale mieszkalne, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo w następstwie śmierci osób uprawnionych oraz 1 lokal mieszkalny po osobie zmarłej, która zajmowała lokal na warunkach umowy najmu.

Prowadzona była korespondencja z osobami zajmującymi mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni w sprawie uregulowania stanu prawnego lokalu. Po 63 wezwaniach do ewentualnych spadkobierców, uregulowany został stan prawny 16 lokali. Kontynuowane były prace związane z przygotowaniem dokumentów do sądu w celu wniesienia przez Spółdzielnię wniosków o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłych członkach Spółdzielni, których spadkobiercy pomimo wielokrotnych wezwań przez Spółdzielnię od wielu lat nie uregulowali stanu prawnego lokalu i posiadali zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych. Przygotowywano również dokumentację w celu nakazania eksmisji osobom zajmującym lokale bez tytułu prawnego oraz w celu skierowania wniosków do komornika o przeprowadzenie licytacji z lokali zadłużonych. Prowadzona była współpraca z Wydziałem Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta w Lublinie oraz Urzędem Stanu Cywilnego w Lublinie. Dodatkowo co kwartał przygotowywane są ankiety dla Narodowego Banku Polskiego, obejmujące transakcje lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym na rynku wtórnym. Na potrzeby rzeczoznawców majątkowych sporządzane są zestawienia dotyczące transakcji kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali.

W roku 2022 na stronie internetowej Spółdzielni został utworzony panel członkowski, zawierający dokumenty dostępne dla członków Spółdzielni w opcji po zalogowaniu. Dostęp do panelu członkowskiego w minionym roku otrzymało 32 członków.

Podobnie jak w latach ubiegłych prowadzona była korespondencja i codzienna obsługa interesantów polegająca na udzielaniu informacji z zakresu spraw członkowsko-mieszkaniowych.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA

1. WIEK ZARZĄDZANYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Strukturę wiekową zarządzanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 3, z której wynika, iż najwięcej budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku 40 – 50 lat. Jest to wiek budynków, w którym wymieniono już stolarkę okienną i drzwiową, a kończy się techniczna trwałość instalacji wewnętrznych, szczególnie instalacji gazu oraz pionów sanitarnych. Instalacje te wymagają wymiany. Instalacja sanitarna wykonana z rur żeliwnych o średnicy 75 mm nie spełnia obecnych wymogów, a instalacje gazu schowane w pionach sanitarnych (mokrych) ze zbiorczymi licznikami bądź instalacje łączone na gwint wymagają wymiany bądź doszczelnienia. Konieczne jest przeznaczanie znacznych środków finansowych na ich wymianę.

Na dzień 31.12.2022 r. wiek budynków mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawiał się następująco:

TABELA NR 3

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji					
			26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	powyżej 50
1	„Kalinowszczyzna”	34	0	0	0	0	3	31
2	„Bronowice III-Maki”	32	4	0	2	1	15	10
3	im. L Kruczkowskiego	23	0	0	0	1	13	9
4	„Pogodna”	19	0	2	16	1	0	0
5	„Łąkowa”	2	2	0	0	0	0	0
6	ul. Rowerowa 13	1	0	0	0	0	0	1
7	ul. Herberta 22	1	0	0	0	0	1	0
Razem:		112	6	2	18	3	32	51
Struktura procentowa		100%	5,36%	1,80%	16,07%	2,68%	28,57%	45,52%

Działalność remontowo-konserwacyjna wynikała z potrzeb determinowanych w dużej mierze faktem starzenia się zasobów i koniecznością zapobiegania ich degradacji, a także potrzebą wprowadzania wyższych standardów zarówno w dziedzinie technicznych rozwiązań budowlanych, jak również w zakresie estetyki budynków i osiedli. Roboty remontowo-konserwacyjne wykonywane były zgodnie z rocznym planem rzeczowym remontów, zatwierdzonym uchwałą nr 1/2022 Rady Nadzorczej z dnia 27.01.2022 r., który powstał na podstawie opracowanych wspólnie z Radami Osiedli osiedlowymi planami remontów i konserwacji w oparciu o coroczne przeglądy zasobów. Szereg prac remontowych i konserwacyjnych wykonywali osiedlowi konserwatorzy, zaś roboty specjalistyczne wymagające odpowiedniego sprzętowania zlecane były wykonawcom zewnętrznym wyłanianym w drodze publicznych, otwartych przetargów. Nadzór nad właściwym wykonywaniem robót sprawowali pracownicy Spółdzielni posiadający wymagane prawem uprawnienia budowlane.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2022 roku przedstawia tabela nr 4.

TABELA NR 4

Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2022 r. w zasobach mieszkaniowych PSM „Kolejarz” w Lublinie – Wszystkie Osiedla									
	Rodzaj robót	Jedn. miary	Razem Spółdzielnia	Bronowice III Maki	Osiedle Pogodna	Osiedle im. L. Kruczkowskiego	Osiedle Kalinowszczyzna	Osiedle Łąkowa	Rowerowa 13, Nadbystrzycka 11
1	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	mieszk.	6	2	0	3	1	0	0
2	Wymiana okien w piwnicach i w pralniach	szt.	35	0	35	0	0	0	0
3	Wymiana okien w lokalach użytkowych	m ²	1,119	0	0	0	1,119	0	0
4	Docieplenie ścian zewnętrznych	m ²	6891,48	2743,48	0	4116	32	0	0
5	Mycie i malowanie elewacji	m ²	3826,54	1064	2710	0	52,54	0	0
6	Remont dachów	m ²	5177,05	3608,5	219,55	0	1349	0	0
7	Wymiana obróbek blacharskich	m ²	226,83	160,83	0	0	66	0	0
8	Wymiana rynien i rur spustowych	mb	387,7	39	7	182	154,7	0	5
9	Remont balkonów	szt.	38	27	0	0	11	0	0
10	Wykonanie daszków nad balkonami	szt.	6	6	0	0	0	0	0
11	Malowanie klatki schod. bud. niskie	szt.	22	18	0	0	4	0	0
12	Remont wejść do budynku	szt.	10	8	0	0	2	0	0
13	Wymiana drzwi wejściowych. do bud.	szt.	11	1	8	0	2	0	0
14	Wykonanie nawierzchni z kostki beton.	m ²	1997,91	0	821,91	0	720	456	0
15	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych	szt.	4	3	0	0	0	1	0
16	Doszczelnicie instalacji gazowej	mieszk.	19	16	0	0	3	0	0
17	Wymiana wodomierzy	szt.	1129	1	0	0	402	724	2
18	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt.	220	23	90	0	106	1	0
19	Remont instalacji elektrycznej	bud.	6	5	0	0	1	0	0
20	Remont rozdzielni głównej	szt.	6	4	1	0	1	0	0
21	Pomiary elektryczne	bud.	29	24	0	2	3	0	0
22	Remont instalacji kanalizacyjnej-poziomy	punkt	19	16	2	0	0	1	0
23	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	bud.	9	0	0	0	9	0	0
24	Wymiana grzejników na kl. schod. i w pralni	szt.	11	3	0	0	7	1	0
25	Remont kominów	szt.	86	0	13	10	63	0	0
26	Remont kanalizacji burzowej	punkt	1	0	0	0	1	0	0
27	Wymiana głowic grzejnikowych	szt.	30	7	0	0	21	0	2
28	Remont instalacji wodociągowej	bud.	13	9	0	0	2	0	2
29	Montaż tablic ogłoszeniowych	szt.	2	1	0	0	1	0	0
30	Remont altan śmietnik./malowanie	szt.	8	2	6	0	0	0	0
31	Montaż lamp na budynku i wolnostojących	szt.	10	4	0	0	6	0	0
32	Remont schodów zewnętrznych	kpl.	3	0	0	1	2	0	0
33	Wymiana drzwiczek w szafkach gaz.	szt.	114	4	0	0	110	0	0
34	Nasadzenia żywopłotów	mb	94,3	55,3	0	30	9	0	0
35	Rewitalizacja zieleni	ha	0,3862	0,021	0,0252	0,3	0,04	0	0
36	Modernizacja domofonów	szt.	676	0	646	0	30	0	0
37	Doposażenie placów zabaw – urządzenia	szt.	3	1	0	0	2	0	0
38	Konserwacja urządzeń zabawowych	szt.	12	8	4	0	0	0	0
39	Naprawa uszkodzeń wind osobowych	szt.	33	33	0	0	0	0	0
40	Monitoring miejsc zagrożonych – kamery kpl.	kpl.	5	0	0	5	0	0	0
41	Wymiana szyb w drzwiach wejściowych	m ²	15,54	15,54	0	0	0	0	0
42	Wymiana daszków nad wejściami do budynków	szt.	8	8	0	0	0	0	0
43	Wykonanie ogrodzenia	mb	94,39	63	0	0	0	0	31,39
44	Wykonanie oznakowania osiedla	szt.	5	2	0	0	3	0	0
45	Ułożenie terakoty na kond. technicznej	m ²	183,93	0	94,83	0	89,1	0	0

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2022 roku w poszczególnych osiedlach pokazuje poniższa tabela.

TABELA NR 5

Lp.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Ogółem Spółdzielnia
1.	Środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływy)	-27 873	-195 171	423 701	516 737	275 527	27 437	98 481	1 118 839
2.	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	2 201 102	1 395 919	2 799 884	1 438 881	-544 240	82 362	0	7 373 907
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)	2 173 229	1 200 748	3 223 584	1 955 618	-268 713	109 799	98 481	8 492 747
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	209 836	170 343	259 303	340 753	181 298	25 502	0	1 187 034
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	849 562	1 131 720	1 434 507	399 804	185 761	334	50 743	4 052 431
6.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz. 5)	1 059 398	1 302 062	1 693 809	740 557	367 059	25 836	50 743	5 239 465
7.	Pozostałość środków na remonty – ogółem wg. stanu na 31-12-2022 r. (poz. 3 – poz. 6)	1 113 831	-101 314	1 529 775	1 215 062	-635 772	83 963	47 737	3 253 282

BO – bilans otwarcia roku 2022

Dane przedstawione w powyższych tabelach pokazują jakie najważniejsze prace wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydatkowano na to środków.

2. KONSERWACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Konserwację zasobów, usuwanie drobnych uszkodzeń i niesprawności, usuwanie skutków wandalizmu, utrzymanie na bieżąco zasobów mieszkaniowych w nienagannym stanie technicznym wykonywali konserwatorzy osiedlowi zatrudnieni w Administracjach Osiedli.

3. REALIZACJA PROGRAMU PT. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ W LOKALACH MIESZKANIOWYCH

W 2022 roku kontynuowany był program wymiany stolarki okiennej z funduszu remontowego. Nieliczne zgłoszenia przez mieszkańców stolarki okiennej do wymiany zostały zrealizowane. W roku 2022 w całej naszej Spółdzielni mieszkańcy zawnioskowali wymianę okien tylko w 6 mieszkaniach.

4. DOCIEPLENIE ŚCIAN BUDYNKÓW

W 2022 r. w skali całej Spółdzielni zostały wykonane docieplenia ścian budynków na powierzchni 6891,48 m² z metody ciężkiej osłony wymienione z blach trapezowych na metodę lekką styropianową.

4.1 DOCIEPLENIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „ POGODNA”

W 2022 r w Osiedlu „Pogodna” nie były docieplane ściany budynków.

Do docieplenia pozostały jeszcze ściany budynku przy ul. Pogodnej 34 w Lublinie – segment I – klatka 1, 2 na powierzchni 611 m². Niedostatek środków na funduszu remontowym tej nieruchomości oraz odmowa mieszkańców na pokrycie kosztu docieplenia za pomocą kredytu bankowego nie pozwoliły na wykonanie tych robót.

4.2 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „KALINOWSZCZYŻNA”

W 2022 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe budynków:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m ²]
1	Kalinowszczyzna 12	24 m ²
2	Krzemieniecka 5	8 m ²
	Razem:	32 m ²

4.3 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU IM. L. KRUCZKOWSKIEGO

W 2022 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe 4 budynków.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m ²]
1	Jacka Przybylskiego 20	574 m ²
2	Błękitna 3	1577 m ²
3	Młodzieżowa 4	1422 m ²
4	Młodzieżowa 7	543 m ²
	Razem:	4116 m ²

4.4 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „BRONOWICE III – MAKI”

W 2022 r. pracami związanymi z remontem docieplenia objęto ściany 3 budynków mieszkalnych.

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m ²]
1	Bukowa 22	167 m ²
2	Olchowa 6	664 m ²
3	Krańcowa 82	489 m ²
	Razem:	1320 m ²

5. REMONT BALKONÓW W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH PSM „KOLEJARZ”

Ogółem w Spółdzielni w 2022 r. wyremontowano 38 szt. balkonów.

5.1 OSIEDLE „BRONOWICE III – MAKI”

W roku 2022 wyremontowano 2 balkony w budynku przy ulicy Krętej 2, 1 balkon w budynku przy ulicy Bukowej 22 oraz 24 balkony w budynku przy ul. Olchowej 6.

5.2 OSIEDLE „KALINOWSZCZYŻNA”

W roku 2022 na budynku Okrzei 12 wyremontowano 1 balkon oraz w budynku przy ul. Okrzei 13 wyremontowano 10 szt. balkonów.

6. ROBOTY DROGOWE W ZASOBACH PSM „KOLEJARZ”

6.1 OSIEDLE „KALINOWSZCZYŻNA”

W 2022 r. wybudowano parking przy ul. Czwartek 14 dla samochodów osobowych na powierzchni 70 m² oraz Dembowskiego 15 na powierzchni 650 m². Ogółem na powierzchni 720 m².

6.2 OSIEDLE „ŁĄKOWA”

W 2022 r. wyremontowano podjazd do budynku przy ul. Medalionów 18 i drogę pożarową na powierzchni 456 m².

6.3 OSIEDLE „POGODNA”

W 2022 r. wyremontowano podjazd do budynku przy ul. Zimowej 10 na powierzchni 119,4 m² oraz utwardzono plac na powierzchni 68 m², wybrukowano plac przy budynku przy ul. Pogodnej 28 na powierzchni 153 m² oraz wymieniono nawierzchnię przy budynku przy ul. Pogodnej 46 na powierzchni 481,51 m². Ogółem powierzchnia utwardzenia wyniosła 821,91 m².

7. OKRESOWE PRZEGLĄDY TECHNICZNE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ART. 62 PRAWA BUDOWLANEGO

Okresowe przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych wykonywane są przez Spółdzielnię na podstawie art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz.U. z 2021 poz. 2351 z późn. zm.). Są to:

- okresowe roczne przeglądy stanu technicznego budynków,
- okresowe pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych,

- okresowe pięcioletnie przeglądy stanu instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji wentylacji grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy przewodów spalinowych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji wentylacji mechanicznej w budynkach gdzie wentylacja taka funkcjonuje.

Wymagane przeglądy dotyczą instalacji czy elementów budowlanych od których zależy bezpieczeństwo użytkowania budynku i poprzez wczesne sygnalizowanie usterek mają na celu utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym. Przeglądy są dokonywane przez pracowników technicznych Administracji Osiedli, Działu Eksploatacyjno-Technicznego oraz firmy specjalistyczne np. elektryków czy kominiarzy.

8. WYMIANA WODOMIERZY MIESZKANIOWYCH

Wymiana wodomierzy podyktowana jest upływającym 5 letnim okresem ich legalizacji. Obecnie w naszej Spółdzielni montowane są tylko wodomierze z odczytem radiowym. Dokonanie odczytu wskazań wodomierzy w jednej chwili, bez angażowania w tą czynność mieszkańców ma duże znaczenie dla dokładności rozliczenia należności za wodę. Inną zaletą wodomierzy z odczytem radiowym jest możliwość analizy zużycia wody w przedmiotowym lokalu w okresach krótszych niż okresy rozliczeniowe co jest konieczne przy wyjaśnianiu wszelkich reklamacji. Ogółem we wszystkich Osiedlach w 2022 r. wymieniono 1129 wodomierzy.

IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

W 2022 roku działalność społeczno-kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”. Adresatami zajęć był 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. Różnorodność form dała gwarancję, że wszystkie grupy wiekowe znajdowały dla siebie odpowiednie zajęcia. Szczególnie ważne dla nowych wyzwań w sferze kultury było uświadomienie społeczeństwu, że kultura może wpływać na dobre samopoczucie jednostki, a uczestnictwo w wydarzeniach zbiorowych o charakterze kulturalnym łączyło, aktywizowało, kształciło i uspołeczniało. Istotnym elementem naszych działań był też udział w wydarzeniach o charakterze artystycznym całych rodzin. Zacieśniło to więzi rodzinne, ale przede wszystkim uaktywniło rodziców i było wskazówką dla najmłodszego pokolenia, jak twórczo spędzać można wolny czas. Zorganizowano zajęcia plastyczne (33 osoby), koło rekonstrukcji historycznej i tradycji oręża polskiego (6 osób), zajęcia taneczne (2 grupy po 8 osób), zajęcia wokalne (5 osób), Zumba dla dorosłych (1 grupa – 8 osób), Pilates (2 grupy po 6 osób).

Ponadto klub współorganizował 2 projekty z Fundacją Atoli „Na słomianym Rynku” i „Topienie Marzanny” i 2 projekty z Fundacją „Inna strona – Dźwięki lasu”.

Dodatkowo odbyło się 5 wernisaży sztuki, w tym wystawy w oknach klubu. Klub brał udział w konkursach plastycznych ogólnopolskich i miejskich.

W dniach 14.02. – 25.02.2022 r. Klub Osiedlowy „ODEON” organizował zajęcia dla dzieci i młodzieży w ramach Akcji „Zima w Mieście 2022”. Odbywały się zajęcia warsztatowe oraz wycieczki. W ramach warsztatów odbyły się: Zimowy Przekładaniec Muzealny – lekcja historyczna kustosa Dworku W. Pola Pana Wiktora Kowalczyka, pogadanka przedstawicielki Straży miejskiej Pani Sylwii Kuc – „Bezpieczeństwo nie tylko w ferie zimowe”, warsztaty lepidopterologiczne z żywymi motylami egzotycznymi, warsztaty malarstwa na szkłe – „Motyle zamknięte w szkłe”, warsztaty ceramiczne, warsztaty cyrkowe, warsztaty – zabawy z kolażem i „Dziennik Przygód i Podróży przydatny w pogodę i w czasie Burzy”, warsztaty pieczenia bułeczek i pizzy. Wycieczki zostały zorganizowane do: Dworku Wincentego Pola, na Czwartek i do Kościoła Św. Mikołaja, Muzeum na Zamku i do Kaplicy Królewskiej, do Biblioteki Wojewódzkiej im. H. Łopacińskiego na wystawę ikon ze zbiorów Muzeum Południowego Podlasia w Białej Podlaskiej, Pizzerii Giuseppe, Centrum Spotkania Kultur, Wąwozu Muchawiec oraz Multikina. Zwiedzaliśmy Lublin z książką Magdaleny i Zbigniewa Dmitroców „Wiersze o Lublinie”. Ponadto organizowane były gry i zabawy klubowe i z chustą Klanzy.

Tegoroczna akcja „Klubowe Lato w Klubie Osiedlowym ODEON 2022” organizowana była w dniach 04.07 – 15.07 w dwóch tygodniowych turnusach. Odbywały się zajęcia warsztatowe i wycieczki. W ramach warsztatów odbyły się: lubelskie legendy, magnesy na lodówkę, warsztaty mody 20-lecia międzywojennego, warsztaty pizzy i pieczenia bułeczek, warsztaty na temat sztuki współczesnej, monet i banknotów polskich. Wycieczki do Ogródu Botanicznego, motylarni, Muzeum Historii Miasta Lublina, Baszty Gotyckiej i Katedry Lubelskiej, Muzeum Farmacji, Zamku, Dworku i Spichlerza w Janowcu nad Wisłą, Muzeum Narodowego na Zamku Lubelskim, Galerii Labirynt, Gardzienic i Rybczewic oraz do kina. Ponadto organizowane były zajęcia plastyczne, gry i zabawy klubowe i terenowe. Ponadto w klubie organizowane były warsztaty decoupage – ikony, artystyczne mydełka, warsztaty renowacyjno-artystyczne oraz warsztaty malarstwa olejnego zakończone powstaniem reinterpretacji obrazu Gauguina o wymiarach 122 x 252.

Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w Klubie Osiedlowym „Odeon” wyniosły w 2022 r. **172 388 zł.**

V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2022 roku ogółem 43 343 629 zł, w tym eksploatacja bieżąca 29 436 727 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 13 906 902 zł.

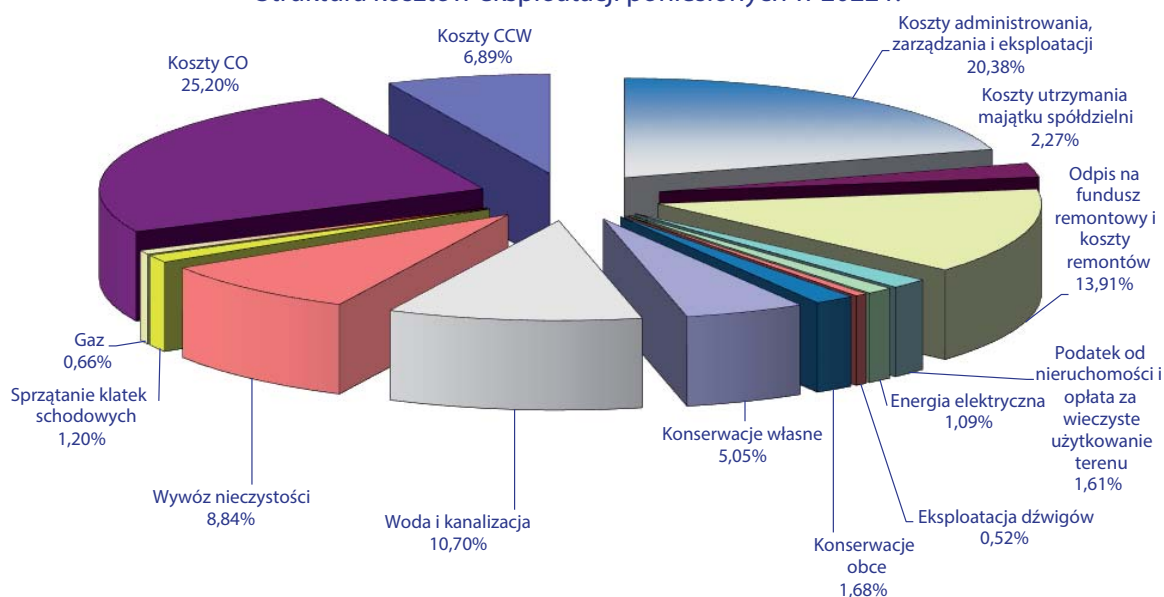
Specyfikację kosztów eksploatacji w latach 2022 i 2021 w skali Spółdzielni, ich strukturę oraz dynamikę zmian przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 6

Lp.	Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2021	Koszty poniesione w 2022	Udział % – rok 2021	Udział % – rok 2022	Tempo zmian 2022/2021 w %
1.	Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	8 350 707	8 834 967	20,12%	20,38%	5,80%
2.	Koszty utrzymania majątku spółdzielni	870 645	983 794	2,10%	2,27%	13,00%
3.	Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów	6 026 553	6 028 333	14,52%	13,91%	0,03%
4.	Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu	660 345	698 561	1,59%	1,61%	5,79%
5.	Energia elektryczna	425 192	473 902	1,02%	1,09%	11,46%
6.	Eksploatacja dźwigów	174 630	224 736	0,42%	0,52%	28,69%
7.	Konserwacje obce	729 220	726 236	1,76%	1,68%	-0,41%
8.	Konserwacje własne	1 930 843	2 190 977	4,65%	5,05%	13,47%
9.	Woda i kanalizacja	4 536 879	4 638 166	10,93%	10,70%	2,23%
10.	Wywóz nieczystości	3 498 685	3 830 715	8,43%	8,84%	9,49%
11.	Sprzątanie klatek schodowych	455 306	519 992	1,10%	1,20%	14,21%
12.	Gaz	369 061	286 348	0,89%	0,66%	-22,41%
13.	Koszty CO	10 898 326	10 921 694	26,26%	25,20%	0,21%
14.	Koszty CCW	2 572 554	2 985 208	6,20%	6,89%	16,04%
15.	Razem	41 498 945	43 343 629	100,00%	100,00%	4,45%

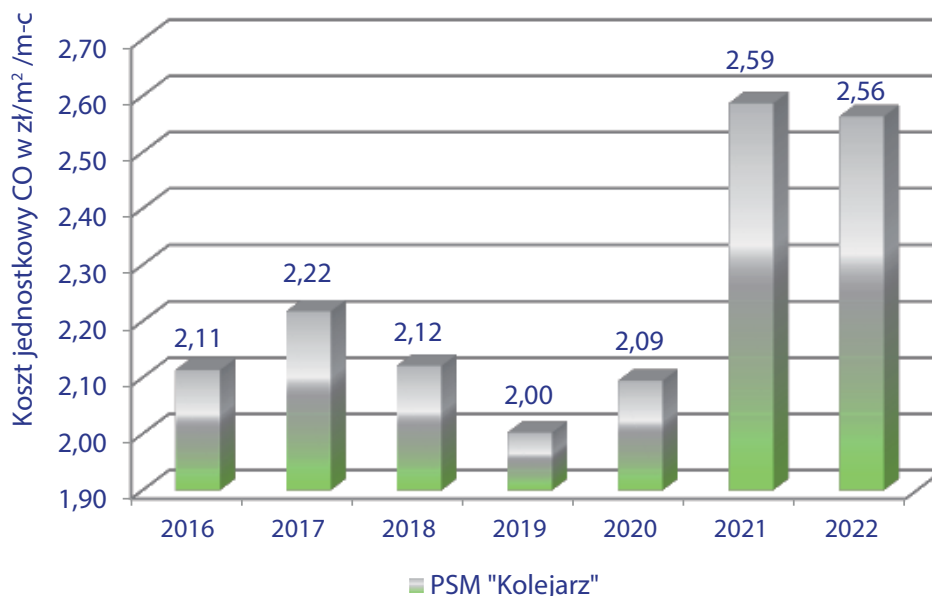
W stosunku do roku poprzedniego koszty wzrosły o 4,45%. Struktura kosztów zależnych od Spółdzielni utrzymała się na podobnym poziomie jak w roku poprzednim. Koszty zależne od Spółdzielni stanowiły 41,62% wszystkich kosztów (w 2021 roku – 41,40%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty zarządzania, administrowania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od spółdzielni – dostawa mediów, konserwacje i usługi obce, podatki i opłaty – stanowiły 58,38% wszystkich kosztów (w 2021 roku – 58,60%).

Struktura kosztów eksploatacji poniesionych w 2022 r.



Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2022 dla lokali mieszkalnych wykazała w skali Spółdzielni spadek kosztów średnio o 0,9% w porównaniu do roku poprzedniego. Średni koszt ogrzania 1 m² mieszkania wyniósł w skali Spółdzielni 2,56 zł (2021 r.: 2,59 zł/m²/m-c). Porównanie kosztów jednostkowych c.o. w latach 2016-2022 przedstawia poniższy wykres.

Porównanie kosztów jednostkowych CO w latach 2016-2022



Koszty podgrzania wody obejmujące część stałą c.w. i część zmienną dla lokali mieszkalnych były wyższe o 15,71% w porównaniu do roku 2021 i wyniosły od 27,89 zł/m³ w os. „Bronowice-Maki” do 35,10 zł/m³ w osiedlu „Pogodna”. Koszt podgrzania wody w przeliczeniu na 1 m³ wody wyniósł średnio w Spółdzielni 31,75 zł (2021 r.: 26,15 zł/m³).

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ogółem w 2022 r. wyniosły 4 638 166 zł (2021 r.: 4 536 879 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,17 m³ miesięcznie (w 2021 r. było na takim samym poziomie).

Koszty wywozu nieczystości wg zadeklarowanej liczby osób w gospodarstwach domowych dla lokali mieszkalnych wyniosły 3 609 144 zł i były o 8,55% wyższe w porównaniu do roku 2021 (w 2021 r.: 3 324 875 zł). Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 23,61 (2021 r.: 20,81 zł/osobę/m-c).

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2022 były niższe od kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM o **572 291,27 zł**. Nadwyżka kosztów nad przychodami utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2023.

VI. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA LATA 2021 – 2022

Za rok 2022 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto **1 410 726,06 zł (2021 r. 1 255 041,42 zł)** a po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie **392 541 zł (2021 r. 347 544 zł)** nadwyżka bilansowa wyniosła **1 018 185,06 zł (2021 r. 907 497,42 zł)**, w tym:

Specyfikacja		2021 rok	2022 rok
najem lokali użytkowych	kwota	539.400,22 zł	529.998,78 zł
reklamy, dzierżawy terenu	kwota	242.326,61 zł	223.200,65 zł
działalność finansowa i operacyjna	kwota	185.044,07 zł	331.567,31 zł
niedobór na działalności społeczno-wychowawczej	kwota	(-) 71.054,48 zł	(-) 76.886,68 zł
wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	kwota	11.781,00 zł	10.305,00 zł
Razem:		907.497,42 zł	1.018.185,06 zł

Nadwyżka bilansowa – zdaniem Zarządu – winna być przeznaczona na:

- międzyokresowe rozliczenia kosztów g.z.m. (*gospodarki zasobami mieszkaniowymi*),
- zasilenie funduszu remontowego,
- pokrycie niedoboru działalności społeczno-wychowawczej,
- zasilenie funduszu zasobowego.

Szczegółowy podział nastąpi na Walnym Zgromadzeniu Członków.

VII. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2022 r. wyniosły ogółem 3 986 416 zł w tym:

lokale mieszkalne	– 3 382 967 zł
lokale użytkowe	– 593 074 zł
garaże	– 10 375 zł

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

Osiedle „Kalinowszczyzna”	– 1 223 487 zł
Osiedle im L. Kruczkowskiego	– 997 745 zł
Osiedle „Bronowice III – Maki”	– 995 061 zł
Osiedle „Pogodna”	– 477 130 zł
Osiedle „Łąkowa”	– 134 323 zł
Budynek Rowerowa 13	– 11 171 zł
Lokale przy ul. Herberta 22	– 147 499 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w osiedlu „Kalinowszczyzna” i wynosił 10,52%, natomiast najniższy w osiedlu „Pogodna” – 5,90%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem wynosiło 472,02 zł, najwyższe wystąpiło w osiedlu „Łąkowa” i wynosiło 572,48 zł, a najniższe w budynku przy ul. Rowerowej i wynosiło 376,78 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 10,62% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 15,78% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 73,60% zadłużeń. Zadłużenia wielomiesięczne należały do 11,7% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2022 r. wyniosła 368 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 6 766 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wynosiły na koniec 2022 roku 593 074 zł, co daje wskaźnik 11,63%. W kwocie tej 80,39% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 476 779 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 457 910 zł. Jest to 77,21% całości zadłużeń oraz 96,04% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2022 r. wyniosły 10 375 zł – wskaźnik 2,17%.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2022 r. polegały w szczególności na:

- systematycznej analizie stanu zadłużeń członków Spółdzielni, właścicieli i najemców lokali użytkowych oraz garaży;
- wysyłaniu wezwań do zapłaty;
- zawieraniu ugód na spłatę zadłużenia;
- wysyłaniu zawiadomień o skierowaniu sprawy do Sądu, a w przypadku lokali użytkowych rozwiązywanie z najemcami zalegającymi w opłatach umów najmu;
- przeprowadzaniu rozmów telefonicznych;
- prowadzeniu korespondencji e-mailowej;
- kierowaniu spraw do Sądu w trybie postępowania upominawczego o nakaz zapłaty;
- kierowaniu spraw do egzekucji komorniczej;
- kierowaniu spraw o eksmisję z zajmowanego lokalu (w przypadku własnościowego prawa do lokalu lub wyodrębnionej własności o licytację tego lokalu).

W minionym roku podjęto następujące działania windykacyjne:

- wysłano 669 wezwań do zapłaty na kwotę 2 153 602 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 252 osoby na kwotę 521 830 zł, a w części przez 191 osób na kwotę 297 247 zł. Ogółem wpłacono 819 077 zł.
- wynikiem przeprowadzonych rozmów telefonicznych i korespondencji e-mailowej z osobami zalegającymi w opłatach czynszu jest spłata zadłużenia przez 545 osób na kwotę 574 122 zł oraz deklaracja części osób do spłaty zadłużenia w późniejszym okresie.
- 4 dłużników, z którymi zawarto ugody na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 29 107 zł spłaciło zadłużenie częściowo na kwotę 10 112 zł.
- wynikiem działań prowadzonych w poprzednich latach 110 dłużników uregulowało zadłużenie zasądzone na kwotę 339 923 zł.
- do Sądu skierowano 49 spraw na kwotę 417 919 zł.

- otrzymano 27 wyroków z klauzulą wykonalności na kwotę 212 468 zł.
 - przed skierowaniem do komornika – zadłużenie zasądzone spłaciło 8 osób na kwotę 68 805 zł.
 - do egzekucji przez komornika przekazano 28 spraw na kwotę 200 646 zł, spłata za pośrednictwem komornika w 2022 r. wyniosła 246 743 zł.
 - w 2022 r. trzy mieszkania zostały zlicytowane przez komornika – efektem finansowym jest wpłata kwoty 21 131 zł i dotyczy jednego mieszkania, pozostałe dwa mieszkania brak efektu, natomiast przed licytacją z własnościowego prawa do lokalu 3 dłużników uchroniła częściowa spłata zadłużenia na kwotę 129 390 zł.
 - 1 dłużnik przed eksmisją spłacił zadłużenie w całości na kwotę 39 000 zł.
 - z Krajowego Rejestru Dłużników wykreślono jednego dłużnika po spłacie zadłużenia w wysokości 5 316 zł.
- Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

Lokale mieszkalne

TABELA NR 7

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż. 3 m-ce i więcej	Wysłane wezwania do zapłaty	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami i ustalone terminy spłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
						ogółem	z lokalem socjalnym	
„Kalinowszczyzna”	123	174	97	29	16	2	–	7
„Bronowice III – Maki”	118	126	84	23	12	4	–	4
Kruczkowskiego	73	136	166	19	12	1	–	2
„Pogodna”	44	75	181	7	4	–	–	1
„Łąkowa”	9	21	17	2	1	–	–	1
budynek Rowerowa 13	1	–	–	1	1	–	–	–
Razem	368	532	545	81	46	7	–	15

Lokale użytkowe / garaże

TABELA NR 8

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
„Kalinowszczyzna”	1/8	19/27	0/0	0/0
„Bronowice III – Maki”	6/2	20/0	1/0	4/1
Kruczkowskiego	10/0	40/3	4/0	5/0
„Pogodna”	2/0	15/3	0/0	1/0
„Łąkowa”	0/0	4/0	0/0	0/0
Rowerowa 13, Nadbystrzycka 11, Herberta 22	4/0	6/0	1/0	2/0
RAZEM	23/10	104/33	6/0	12/1

W 2022 r. 375 osób otrzymało dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 255 886 zł. Z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 27 826 zł.

VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA

Bilans Spółdzielni na dzień 31.XII.2022 r. zamknął się sumą **73 827 034,56 zł** i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2022 r. wyniosła: **49 560 493,58 zł**

majątek obrotowy o wartości: **24 266 540,98 zł**

Zmniejszenie wartości majątku trwałego w stosunku do roku ubiegłego wynika głównie z wyodrębnienia własności lokali w 2022 r. oraz z tytułu systemowego umorzenia zasobów mieszkaniowych. Natomiast zwiększenie wartości aktywów obrotowych związane jest głównie ze wzrostem stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

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

Fundusze własne Spółdzielni to:

Specyfikacja		Stan na 31-12-2022 r.
fundusz udziałowy	-	205 588,19 zł
fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-	33 315 650,78 zł
fundusz zasobowy	-	19 862 330,95 zł
fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	-	906 605,48 zł
zysk netto z lat ubiegłych	-	0 zł
zysk netto za rok obrotowy	-	1 018 185,06 zł
Razem:	-	55 308 360,46 zł

Szczegółowa informacja na temat poszczególnych pozycji bilansu znajduje się w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2022 r., z którą członkowie Spółdzielni mogą się zapoznać przed Walnym Zgromadzeniem Członków.

Sytuacja finansowa Spółdzielni i jej płynność finansowa utrzymana jest na wysokim poziomie o czym świadczą podstawowe wskaźniki finansowe, które zostały zaprezentowane poniżej:

- 1) **wskaźnik płynności bieżącej** wyniósł 1,8 (w 2021 r.: 2,2). Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 1,2 do 2,0. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 2, oznacza to, że spółdzielnia posiada płynność finansową i nie ma problemów ze spłatą bieżących zobowiązań.
- 2) **wskaźnik płynności szybkiej** – 1,55 (2021 r.: 1,9) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadanymi na dzień 31-12-2022 r. środkami pieniężnymi spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.
- 3) **wskaźnik rotacji należności:** w 2022 r. spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 27,89 dniach, podczas gdy w roku 2021 – po 23,86 dniach. Taka wysokość wskaźnika świadczy o braku zagrożenia z powodu zatorów płatniczych.

Wszystkie zobowiązania regulowane były na bieżąco. Opinia biegłego rewidenta nie wskazuje na występowanie zjawisk mogących negatywnie rzutować na kondycję organizacyjno-finansową Spółdzielni.

IX. DODATKOWE INFORMACJE I PODSUMOWANIE

Niniejsze sprawozdanie obrazuje działalność Spółdzielni w 2022 roku, a także przedsięwzięcia, których realizacja prowadzona jest od szeregu lat i będzie kontynuowana w latach następnych.

Stale i systematycznie poprawiamy stan techniczny zasobów. Szczególną wagę przywiązujemy do bezpieczeństwa korzystania z urządzeń budynkowych, przeprowadzając obowiązkowe przeglądy, usuwając na bieżąco wszelkie nieprawidłowości i usterki.

Poprawiamy osiedlową infrastrukturę, place, ciągi pieszo-jezdne, modernizujemy i wzbogacamy o ciekawe, nowoczesne i bezpieczne urządzenia place zabaw dla dzieci. Stale prowadzona jest konserwacja terenów zieleni.

Każdego roku badane jest przez niezależnego Biegłego Rewidenta sprawozdanie finansowe Spółdzielni. Z opinii Biegłego Rewidenta wynika, iż sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Zachowana jest pełna płynność finansowa i zdolność płatnicza, dzięki czemu terminowo realizowane były wszelkie należności.

Mijający rok był trudny ze względu na sytuację ekonomiczną: inflacja, wzrost cen gazu, prądu, wody, wywozu śmieci. Podwyżki te niezależnie od Spółdzielni wpływają na wzrost opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez mieszkańców.

Podsumowując można powiedzieć, iż działania Zarządu skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu środków finansowych, kompetentnej obsłudze mieszkańców oraz budowaniu perspektyw funkcjonowania Spółdzielni na kolejne lata.

Lublin, 23.03.2023 r.

Zarząd PSM „Kolejarz”

Ryszard Petkowicz



Piotr Baranowski



Marianna Markiewicz



PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA KOLEJARZ
(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2022

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021			rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Aktywa trwałe	49 560 493,58	52 929 935,42	A	Fundusze własne	55 308 360,46	60 239 817,82
I	Wartości niematerialne i prawne	50 260,52	54 438,36	I	Fundusz podstawowy	33 521 238,97	34 109 683,64
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	205 588,19	213 237,99
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 153 833,83	3 502 261,82
3	Inne wartości niematerialne i prawne	50 260,52	54 438,36	3	Fundusz wkładów budowlanych	30 161 816,95	30 394 183,83
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	19 862 330,95	21 867 417,83
II	Rzeczowe aktywa trwałe	49 489 037,18	52 869 103,27	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	906 605,48	1 157 601,99
1	Środki trwałe	49 489 037,18	52 869 103,27		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	11 703 704,08	11 905 385,04	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	35 899 113,25	38 528 277,27	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	2 197 616,94
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 300 395,76	1 716 790,76	VI	Zysk (strata) netto	1 018 185,06	907 497,42
d)	środki transportu	405 677,71	477 999,31	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	180 146,38	240 650,89				
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 518 674,10	15 869 709,64
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	19 261,45	4 459,36	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowa	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	19 261,45	4 459,36		– krótkoterminowa	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	1 934,43	1 934,43	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		– długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	1 934,43	1 934,43	II	Zobowiązania długoterminowe	3 909 418,28	4 484 422,31
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	3 909 418,28	4 484 422,31
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	3 909 418,28	4 484 422,31
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	e)	inne		
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	13 515 288,65	10 802 431,40
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	1 934,43	1 934,43	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	1 934,43	1 934,43		– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
B	Aktywa obrotowe	24 266 540,98	23 179 592,04	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 790 982,88	7 126 929,14
I	Zapasy	128 759,94	105 446,22	a)	kredyty i pożyczki	291 331,38	422 626,93
1	Materiały	128 759,94	105 446,22	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	3 387 332,74	3 184 944,10
4	Towary	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	2 713 980,39	2 694 789,99
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	673 352,35	490 154,11
II	Należności krótkoterminowe	3 401 540,84	2 770 483,73	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	738 177,60	680 282,79
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	1 766 470,28	1 381 536,43
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 607 670,88	1 457 538,89
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	1 567 417,49	1 430 548,66
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	40 253,39	26 990,23
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	5 724 305,77	3 675 502,26
3	Należności od pozostałych jednostek	3 401 540,84	2 770 483,73		– w tym fundusz remontowy	5 644 623,33	3 615 128,19
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	339 952,59	235 158,00	IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 093 967,17	582 855,93
	– do 12 miesięcy	339 952,59	235 158,00	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	9 701,01	47 165,75
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10 479,63	38 461,19		– długoterminowe	0,00	0,00

c)	inne	112 694,24	96 056,90		– krótkoterminowe	9 701,01	47 165,75
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 084 266,16	535 690,18
e)	należności od osób uprawnionych:	2 938 414,38	2 400 807,64				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	2 569 094,02	2 106 260,73				
	– z tytułu lokali użytkowych	369 320,36	294 546,91				
III	Inwestycje krótkoterminowe	17 546 612,60	16 531 800,29				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	17 546 612,60	16 531 800,29				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 546 612,60	16 531 800,29				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	17 507 912,60	16 493 100,29				
	– inne środki pieniężne	38 700,00	38 700,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 189 627,60	3 771 861,80				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	273 559,84	226 532,56				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	524 726,32	621 222,75				
3.	Saldo Wn funduszu remontowego	2 391 341,44	2 924 106,49				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00				
D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00				
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	73 827 034,56	76 109 527,46		PASYWA razem (suma poz. A i B)	73 827 034,56	76 109 527,46

Z-ca PREZESA
mgr inż. Piotr Baranowski

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

PREZES ZARZĄDU
inż. Ryszard Petkowicz

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
sporządzony za okres 01.01.2022 - 31.12.2022

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2022	rok poprzedni 2021
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	45 763 325,13	43 848 863,25
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	43 909 519,37	42 384 285,00
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	39 281 248,93	38 073 937,62
	b) w tym z działalności własnej	4 628 270,44	4 310 347,38
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	705 007,27	418 784,25
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 148 798,49	1 045 794,00
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	44 816 600,68	42 827 553,99
I	Amortyzacja	392 392,43	426 952,40
II	Zużycie materiałów i energii	15 730 463,08	15 249 519,98
III	Usługi obce	10 736 302,71	10 197 400,33
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 390 447,21	1 263 885,69
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	8 406 596,57	7 747 061,13
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 599 434,96	1 473 014,04
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	6 560 963,72	6 469 720,42
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	44 816 600,68	42 827 553,99
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	39 853 540,20	38 391 119,30
	b) z działalności własnej	4 963 060,48	4 436 434,69
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	946 724,45	1 021 309,26
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-572 291,27	-317 181,68
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	1 519 015,72	1 338 490,94
D	Pozostałe przychody operacyjne	417 270,43	545 773,20
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	111 442,81
II	Dotacje	5 823,84	5 823,84
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	158 980,97	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	252 465,62	428 506,55
E	Pozostałe koszty operacyjne	276 100,85	353 816,66
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	2 199,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	107 452,03
III	Inne koszty operacyjne	273 901,85	246 364,63
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 087 894,03	1 213 265,80
G	Przychody finansowe	323 794,01	42 317,38
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	322 170,75	42 317,38
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	1 623,26	0,00
V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	961,98	541,76
I	Odsetki, w tym:	961,98	541,76
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV	Inne	0,00	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	1 410 726,06	1 255 041,42
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	1 410 726,06	1 255 041,42
J	Podatek dochodowy	392 541,00	347 544,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	1 018 185,06	907 497,42
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	1 018 185,06	907 497,42

Z-ca PRZESZA

mgr inż. Piotr Baranowski

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

Marianna Markiewicz

PREZES ZARZĄDU

inż. Ryszard Petkiewicz

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego

Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie, ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 73.827.034,56 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1.018.185,06 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz innymi wymogami etycznymi wraz z późn. zmianami oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2021 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu naszej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 16 marca 2022 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi

w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Jan Chabros
Kluczowy Biegły Rewident
Nr 442 w Rejestrze Biegłych Rewidentów



Signed by /
Podpisano przez:
Jan Chabros
Date / Data:
2023-03-28 19:54

Lublin 28 marca 2023 roku

Aby ułatwić i zwiększyć wygodę korzystania z informacji na stronie internetowej naszej Spółdzielni (www.kolejarz.lublin.pl) są umieszczone dwie funkcjonalności. Jedna – EBOOK dla mieszkańców i druga – PANEL CZŁONKOWSKI dla Członków Spółdzielni. Obie te funkcje pojawiają się na stronie głównej w postaci zaprogramowanych przycisków.

EBOOK

PSM „Kolejarz” umożliwia podgląd stanu rozliczeń finansowych, związanych z naliczaniem miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji oraz dokonanych przez użytkowników lokali wpłatami. Podgląd ten dostępny pod przyciskiem:

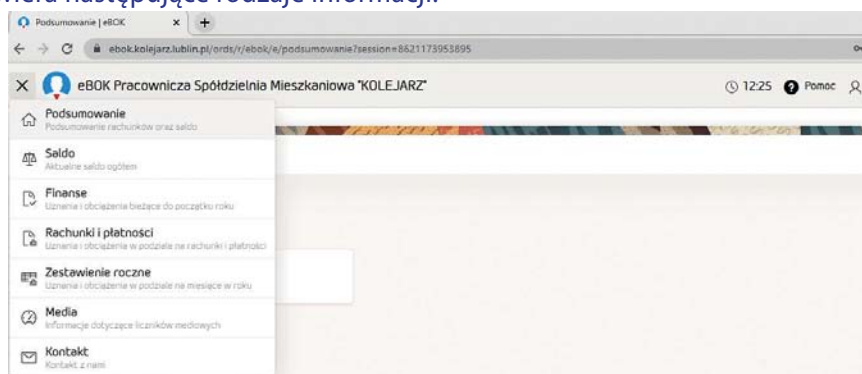


Login i hasło dostępu do konta użytkownika w EBOOK-u można uzyskać w Dziale Czyszów Spółdzielni (e-mail: czynsze@kolejarz.lublin.pl, tel.: 81-5383051).

Po zalogowaniu się na konto w EBOOK-u, poszczególne rodzaje informacji dostępne są po naciśnięciu listy rozwijalnej w górnym rogu okna EBOOK-a.



Lista rozwijalna zawiera następujące rodzaje informacji:



Podsumowanie – aktualne saldo rozliczenia zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji,

Saldo – bieżące saldo ogółem, saldo wg rodzajów, saldo wg kont księgowych, saldo wg miejsc,

Finanse – zestawienie naliczeń i dokonanych wpłat za okres ostatnich 12 miesięcy,

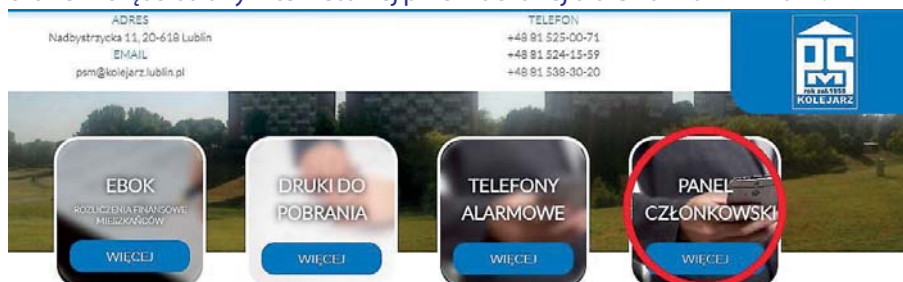
Rachunki i płatności – zestawienie dokumentów naliczeń oraz dokonanych wpłat z możliwością ich podglądu od 2011 r.

Zestawienie roczne – zestawienie miesięcznych naliczeń i wpłat w okresach rocznych od 2015 r.

Media – ostatnie odczyty wodomierzy w lokalu oraz wyniki rozliczeń zużycia wody i jej ogrzania od 2011 r.

PANEL CZŁONKOWSKI

Spółdzielnia udostępnia również uchwały i sprawozdania swoich organów statutowych, tj. Rady Nadzorczej i Rad Osiedli. Są one umieszczone w części strony internetowej przeznaczonej dla Członków – w tzw. PANELU CZŁONKOWSKIM.



Zasady uzyskiwania dostępu do panelu członkowskiego określone są w „Regulaminie korzystania z panelu członkowskiego na stronie internetowej PSM „Kolejarz”, który znajduje się w zakładce Prawo/Regulaminy na stronie Spółdzielni. Dostęp udziela Dział Członkowski (e-mail nc@kolejarz.lublin.pl tel. 81- 5383052).

Zapraszamy do aktywnego korzystania z obu funkcji.