



SZANOWNI PAŃSTWO MIESZKAŃCY PSM „KOLEJARZ”

Przekazujemy Państwu kolejny, szesnasty 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 10, 11, 13, 17 i 19 czerwca 2024 r.** Zawiadomienie z datą, porządkiem i miejscem obrad zgodnie ze Statutem zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w 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 2023 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 2023 roku, bilans Spółdzielni za 2023 rok, rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie Biegłego Rewidenta.

Do informatora dołączone zostały w formie wkładek sprawozdania Rad Osiedli oraz Kierowników Administracji Osiedli oraz informację zawierającą rozliczenie funduszu remontowego za 2023 rok.

W siedzibie Zarządu i w siedzibach Administracji Osiedli wyłożone zostały do wglądu członków projekty uchwał objętych porządkiem obrad, bilans Spółdzielni za 2023 rok, rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie Biegłego Rewidenta.

Uzyskane wyniki ekonomiczne za 2023 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 2023 roku nadwyżka bilansowa w wysokości 1 362 065,59 zł. 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 wnikliwie ich przeanalizowanie, a tym samym merytoryczne przygotowanie się do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia Członków.

Szanowni Państwo!

W 2023 roku zmienił się skład Zarządu Spółdzielni. Na miejsce Zastępcy Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych – Głównego Księgowego Pani Marianny Markiewicz, która złożyła rezygnację z dniem 31.10.2023 r., wybrana została przez Radę Nadzorczą z dniem 01.11.2023 r. Pani Urszula Rudnicka.

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
Urszula Rudnicka*

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 2023 roku.
- Przedstawienie Sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2023 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 2023 rok.
- Przedstawienie wniosków w sprawach:
 - podziału nadwyżki bilansowej za 2023 rok;
 - wprowadzenia zmian w Statucie Spółdzielni;
 - organizowania części Walnego Zgromadzenia Członków w sobotę.
- Dyskusja w sprawie przedstawionych sprawozdań i wniosków.
- Przeprowadzenie głosowania w sprawach:
 - zatwierdzenia prawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2023 roku;
 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2023 r.;
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.;
 - podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2023 r.;
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu PSM „Kolejarz” za działalność w 2023 r.;
 - wprowadzenia zmian w Statucie Spółdzielni;
 - organizowania części Walnego Zgromadzenia Członków w sobotę.
- Przedstawienie protokołu Komisji Wnioskowej.

CZĘŚĆ OSIEDLOWA

- Przedstawienie sprawozdania Rady Osiedla z działalności w 2023 r. odpowiednio do miejsca odbywania części Walnego Zgromadzenia.
- Omówienie zadań do realizacji w 2024 roku przez Administrację Osiedla.
- Dyskusja.
- Przedstawienie protokołu Komisji Wnioskowej i przyjęcie wniosków.
- Zamknięcie obrad.

HARMONOGRAM ZEBRAŃ

WALNEGO ZGROMADZENIA W CZĘŚCIACH, czerwiec 2024 r.

10.06.2024 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
11.06.2024 r. o godz. 16³⁰	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Pogodna”	Szkoła Podstawowa Nr 33 ul. Pogodna 19
13.06.2024 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
17.06.2024 r. o godz. 16³⁰	część obejmująca członków Spółdzielni posiadających lokale mieszkalne i użytkowe w osiedlu „Bronowice III – Maki”	Dzielnicowy Dom Kultury ul. Olchowa 8
19.06.2024 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 nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organy spółdzielni zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 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 nie objętych 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 nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Walnego Zgromadzenia odbiera mu głos.
9. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
10. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzenia przerwy,
 - f) innych spraw formalnych mogących mieć znaczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań.
11. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
12. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.

§ 8

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

Poprawki poddaje się pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia.

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

§ 9

1. Głosowanie jest jawne.
2. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się przy pomocy mandatów wydawanych członkom, 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. Protokoły i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni przez 10 lat.
5. Przebieg obrad danej części Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. W ciągu 14 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, Kolegium złożone z prezydiów poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie protokółów tych zebrań, potwierdza, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte. Kolegium wybiera ze swego grona przewodniczącego.
7. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.
8. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą 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 21 czerwca 2023 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza przedstawia sprawozdanie z działalności w 2023 roku. W 2023 roku Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranych na kadencję 2022 – 2025.

Stan osobowy i struktura organizacyjna Rady przedstawiała 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
Członek Rady Nadzorczej do października 2023 r.
Zastępca Przewodniczącego do października 2023 r.
Wiesław Lejkowski – Zastępca Przewodniczącego od listopada 2023 r.
3. Lilia Banaszkiwicz – 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

Ustalanie kierunkowych zadań Spółdzielni, kontrola i nadzór nad całokształtem działalności stanowią statutowe kompetencje Rady Nadzorczej, która wypełniała je podczas posiedzeń plenarnych oraz na spotkaniach komisji problemowych. W minionym roku odbyło się 10 protokołowanych posiedzeń plenarnych Rady. Analizowaniem i opiniowaniem spraw wnoszonych pod obrady plenarne Rady zajmowały się komisje problemowe. W trakcie posiedzeń Rada rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłoszone przez Rady Osiedli, Zarząd oraz członków Spółdzielni. 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 informacji z ostatniego jej posiedzenia oraz przedstawianie opinii i wniosków wysuwanych na jej posiedzeniach.

Zróżnicowana tematyka posiedzeń Rady wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni, dotyczyła kluczowych zagadnień prawnych, gospodarczych, samorządowych i społecznych.

W 2023 roku zgodnie z kompetencjami Rada Nadzorcza podjęła 36 uchwał:

1. Uchwała nr 1/2023 z dnia 23.02.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców w osiedlach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
2. Uchwała nr 2/2023 z dnia 23.02.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie Rady Osiedla

- Pracowniczej Spółdzielni „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
3. Uchwała nr 3/2023 z dnia 23.02.2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię zobowiązań kredytowych na wykonanie windy osobowej w budynku przy ul. Krzemienieckiej 5 w osiedlu „Kalinowszczyzna” w ramach oznaczonej Uchwałą nr 23/2022 Walnego Zgromadzenia Członków najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
 4. Uchwała nr 4/2023 z dnia 23.02.2023 r. w sprawie upoważnienia wyznaczonych członków Rady Nadzorczej do podpisania zmiany warunków umowy o pracę dla członków Zarządu wynikających z § 12 „Regulaminu wynagradzania i premiowania członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie.
 5. Uchwała nr 5/2023 z dnia 30.03.2023 r. w sprawie przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za 2022 r.”.
 6. Uchwała nr 6/2023 z dnia 30.03.2023 r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu działalności kulturalno-oświatowej w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie”.
 7. Uchwała nr 7/2023 z dnia 30.03.2023 r. w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie”.
 8. Uchwała nr 8/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 r.
 9. Uchwała nr 9/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie przyjęcia „Sprawozdania Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz” w Lublinie z działalności w 2022 r.”
 10. Uchwała nr 10/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie przyjęcia „Sprawozdania Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie z działalności za 2022 rok”.
 11. Uchwała nr 11/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie podziału na części Walnego Zgromadzenia Członków i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.
 12. Uchwała nr 12/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr 3/2023 w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie przez Spółdzielnię zobowiązań kredytowych na wykonanie windy osobowej w budynku przy ul. Krzemienieckiej 5 w osiedlu „Kalinowszczyzna” w ramach oznaczonej uchwałą nr 23/2022 Walnego Zgromadzenia Członków najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
 13. Uchwała nr 13/2023 z dnia 27.04.2023 r. w sprawie powołania Komisji ds. wprowadzenia zmian na stronie internetowej Spółdzielni.
 14. Uchwała nr 14/2023 z dnia 27.07.2023 r. w sprawie zawarcia kolejnej umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Technicznych Panem Piotrem Baranowskim.
 15. Uchwała nr 15/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie przyjęcia „Sprawozdania z realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni za I półrocze 2023 r.”.
 16. Uchwała nr 16/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie zmiany „Regulaminu przeprowadzania wyborów członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie”.
 17. Uchwała nr 17/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie zatwierdzenia treści ogłoszenia na nabór kandydatów na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie.
 18. Uchwała nr 18/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców na osiedlach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
 19. Uchwała nr 19/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie zmiany „Regulaminu parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego w Lublinie zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie”.
 20. Uchwała nr 20/2023 z dnia 28.09.2023 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do rozpoczęcia inwestycji p.n. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krętej 3a w Lublinie” oraz zatwierdzenia sfinansowania kosztów na opracowanie dokumentacji technicznej tej inwestycji.
 21. Uchwała nr 21/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie wyboru Biegłego Rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2023 i 2024.
 22. Uchwała nr 22/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2024 r.
 23. Uchwała nr 23/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie zatwierdzenia założeń do planu gospodarczego Spółdzielni na rok 2024 r.
 24. Uchwała nr 24/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie wynagradzania i premiowania członków Zarządu Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
 25. Uchwała nr 25/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie reprezentacji członków Rady Nadzorczej do podpisania zmiany warunków umowy o pracę z członkami Zarządu.
 26. Uchwała nr 26/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie wprowadzenia zmian w „Regulaminie Rady Osiedla Pracowniczej Spółdzielni „Kolejarz” w Lublinie” oraz zatwierdzenia tekstu jednolitego regulaminu.
 27. Uchwała nr 27/2023 z dnia 19.10.2023 r. w sprawie wprowadzenia zryczałtowanej opłaty za przesyłanie korespondencji za pośrednictwem Poczty Polskiej S. A. w przypadku, gdy wskazany przez mieszkańca adres nie dotyczy zasobów Spółdzielni.
 28. Uchwała nr 28/2023 z dnia 26.10.2023 r. w sprawie wyboru na funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego.
 29. Uchwała nr 29/2023 z dnia 26.10.2023 r. w sprawie określenia warunków zatrudnienia na stanowisku

Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego.

30. Uchwała nr 30/2023 z dnia 23.11.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni na 2024 r.
31. Uchwała nr 31/2023 z dnia 23.11.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planu kosztów nieruchomości na 2024 rok.
32. Uchwała nr 32/2023 z dnia 23.11.2023 r. w sprawie zatwierdzenia stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2024.
33. Uchwała nr 33/2023 z dnia 23.11.2023 r. w sprawie 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.
34. Uchwała nr 34/2023 z dnia 21.12.2023 r. w sprawie zatwierdzenia planów rzeczowych remontów zasobów Spółdzielni na 2024 rok.
35. Uchwała nr 35/2023 z dnia 21.12.2023 r. w sprawie zmiany „Regulaminu parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego w Lublinie zarządzanych przez Pracowniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Kolejarz” w Lublinie”.
36. Uchwała nr 36/2023 z dnia 21.12.2023 r. w sprawie reprezentacji członków Rady Nadzorczej do podpisania zmiany warunków umowy o pracę z Zastępcą Prezesa Zarządu Panią Urszulą Rudnicką w zakresie włączenia premii motywacyjnej do wynagrodzenia zasadniczego od dnia 01.01.2024 r.

W swych całorocznych działaniach Rada Nadzorcza szczególnie naciskała na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej Spółdzielni, zabezpieczając prawidłową realizację podjętych decyzji gospodarczych.

Całościowa ocena działalności gospodarczej Spółdzielni dokonana została dwukrotnie, tj. za I półrocze i za cały rok. Zawarte w planie gospodarczym wskaźniki konfrontowano z faktycznym wykonaniem poszczególnych pozycji planu. Nieznaczne rozbieżności, jakie wystąpiły w analizie wykonania zadań Rada Nadzorcza uznała za uzasadnione.

Rada Nadzorcza zalecała przestrzeganie dyscypliny finansowej, oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni, a także konsekwentne, skuteczne egzekwowanie należności czynszowych jako warunku zachowania płynności finansowej. Na podstawie przedstawionych analiz i przeprowadzonych kontroli przez Komisję Rewizyjną Rady, jak również bieżące monitorowanie realizacji planowanych zadań Spółdzielni przez Rady Osiedli można stwierdzić, że są respektowane założenia planowe.

Rada Nadzorcza analizowała stan zatrudnienia w Spółdzielni w kontekście stojących przed nią zadań. Po uzyskaniu opinii poszczególnych Rad Osiedli odnoszących się do zatrudnienia w Administracjach, a także opinii Komisji Samorządowo - Organizacyjnej Rada Nadzorcza postanowiła zatwierdzić strukturę organizacyjną Spółdzielni. Według zatwierdzonej struktury orga-

nizacyjnej w porównaniu do poprzedniego roku został zlikwidowany 1 etat w Administracji Osiedla im. L. Kruczkowskiego.

W związku z wypowiedzeniem umowy o pracę przez Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego Panią Mariannę Markiewicz, Rada Nadzorcza ogłosiła konkurs na wyżej wymienione stanowisko. Do konkursu zgłosiło się 2 kandydatów spełniających warunki określone w ogłoszeniu. W wyniku przeprowadzenia tajnych wyborów została wybrana na funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównego Księgowego Pani Urszula Rudnicka.

Na wniosek Rady Osiedla o stworzenie strefy płatnego parkowania w osiedlu im. L. Kruczkowskiego Rada Nadzorcza opracowała i korygowała w zależności od potrzeb „Regulamin parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego zarządzanych przez PSM „Kolejarz” w Lublinie”.

Została powołana Komisja ds. wprowadzenia zmian na stronie internetowej Spółdzielni. W wyniku jej prac została poprawiona estetyka i funkcjonalność strony internetowej Spółdzielni. Rada Nadzorcza rozważała dalsze możliwości modernizacji strony oraz uczestnictwo Spółdzielni w portalach społecznościowych.

Mając na względzie wnioski zgłaszane podczas obrad Walnego Zgromadzenia w poszczególnych osiedlach, Rada Nadzorcza wprowadziła zmianę w „Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców”, na podstawie której usługą sprzątnięcia klatek schodowych przez firmę zewnętrzną zostają objęte wszystkie mieszkania na całym osiedlu, którego część Walnego Zgromadzenia Członków przegłosuje zwykłą większością głosów wniosek o wprowadzenie usługi.

Rada Nadzorcza analizowała zasady rozliczenia centralnego ogrzewania i wody oraz zaliczek na ich podwyższenie ze wskazaniem na wcześniejsze reagowanie Zarządu na zmiany niezależne od Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022 rok oraz opiniowała wniosek w sprawie założeń organizacyjno-finansowych inwestycji p.n. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Krętej 3a w Lublinie”.

Rada Nadzorcza zajmowała się sprawą weryfikacji wynajmowanych lokali użytkowych, wynajmowanych części wspólnych budynków, dzierżaw terenu oraz obowiązujących stawek ich najmu.

Członkowie komisji stałych Rady Nadzorczej uczestniczyli w pracach komisji przetargowych przy wybieraniu ofert na wykonanie prac remontowych, firm sprzątających, firmy do obsługi parkingu w osiedlu im. L. Kruczkowskiego oraz w przetargach na sprzedaż lokali mieszkalnych.

Rada Nadzorcza brała udział w przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, które obradowało w dniach 12, 14, 15, 19, 21 czerwca 2023 roku. Przeanalizowała i zaopiniowała sprawozdanie finansowe za 2022 rok ze szczególnym uwzględnieniem bilansu

i wskaźników charakteryzujących gospodarkę Spółdzielni w roku objętym sprawozdaniem. Opiniowała propozycję podziału nadwyżki bilansowej. Sformułowała całościową ocenę działalności Spółdzielni i jej Zarządu.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia efekty gospodarczo - finansowe Spółdzielni osiągnięte w 2023 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 2023 roku.

Podsumowując całoroczną działalność Rady Nadzorczej należy zaznaczyć, że jej członkowie sumiennie, rzetelnie

i z dużym zaangażowaniem wypełniali swoje obowiązki. Każdą rozpatrywaną sprawę gruntownie analizowano, by w efekcie podejmowane decyzje uwzględniały interes zarówno Spółdzielni jak i jej mieszkańców. Frekwencja członków na plenarnych posiedzeniach Rady w ubiegłym roku wyniosła 90%, co świadczy o wysokim stopniu odpowiedzialności za okazane zaufanie do reprezentowania interesów współmieszkańców.

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

Sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu w dniu 18.04.2024 r.

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
Kamil Głazewski
mgr Kamil Głazewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„KOLEJARZ”
Robert Adach
mgr inż. Robert Adach

SPRAWOZDANIE PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ” W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 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 2023 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2023, poz. 438 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 2023, poz. 120 z późniejszymi zmianami), innych przepisów prawnych oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Skład osobowy Zarządu w 2023 r. przedstawiał się następująco:

inż. Ryszard Petkowicz – Prezes Zarządu

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

Marianna Markiewicz – Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych do dnia 31.10.2023 r.

mgr Urszula Rudnicka – Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych od dnia 01.11.2023 r.

W roku ubiegłym odbyło się 39 posiedzeń Zarządu, w tym 14 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 12, 14, 15, 19, 21 czerwca 2023 r.

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 z oraz budynek administracyjno-biurowy przy ul. Nadbystrzyckiej 11 będący siedzibą Zarządu Spółdzielni.

Na koniec 2023 roku w zarządzanych zasobach Spółdzielni znajdowało się **7168** mieszkań, **168** lokali użytkowych i **522** garaży.

Przeciętne zatrudnienie w etatach w Spółdzielni w 2023 r. wyniosło 132,70.

Średnia płaca brutto, łącznie z wypłaconymi nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalno-rentowymi wyniosła **5 598 zł** Według danych Głównego Urzędu Statystycznego przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2023 równe było 7 155,48 zł (w 2022 r. wyniosło: 6 346,15 zł).

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

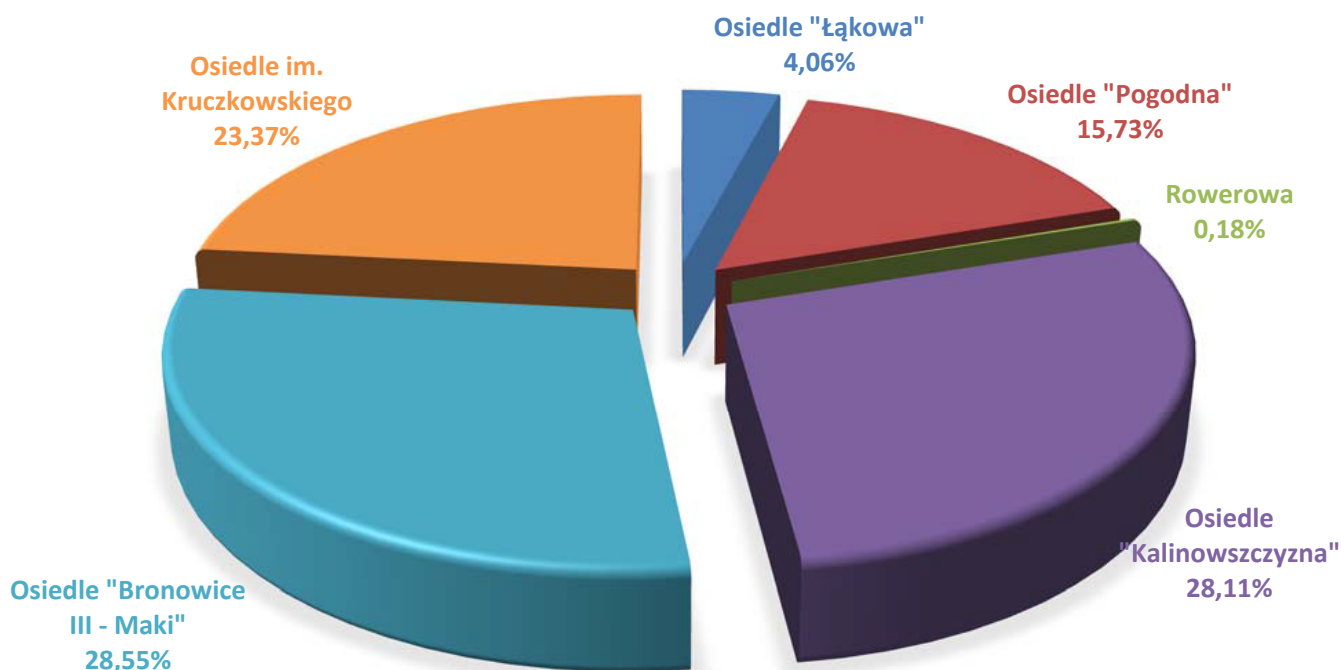
Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia zrzeszała **6 719** członków, w tym **6 619** posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego (zamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **19** członków posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **81** posiadających prawo tylko do garażu (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni). **1 569** właścicieli bądź współwłaścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu nie posiadało członkostwa (**1 508** do lokali mieszkalnych, **61** do garaży).

W poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna”	– 1 889
Osiedle „Bronowice III- Maki”	– 1 918
Osiedle im. L. Kruczkowskiego	– 1 570
Osiedle „Pogodna”	– 1 057
Osiedle „Łąkowa”	– 273
Rowerowa	– 12

Procentowy udział członków przedstawia poniższy wykres.

Wykres nr 1



W 2023 roku członkami Spółdzielni zostało **219** osób, w tym **147** 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 oraz w związku z roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokalu, natomiast **72** osoby przyjęte zostały do Spółdzielni w związku ze złożeniem deklaracji członkowskiej przystąpienia do Spółdzielni.

W 2023 roku członkostwo w Spółdzielni utraciło **290** członków, w tym:

- 109 na skutek zgonu;
- 181 w związku ze zbyciem lokalu, podziałem majątku, działem spadku.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiu na osiedla wg stanu na 31.12.2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Tabela Nr 1

Osiedle	Prawo odrębnej własności	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Umowy najmu	Lokale własne	Lokale bez tyt. prawnego	Razem
„Kalinowszczyzna”	1200	879	14	13	2	-	2 108
„Bronowice III – Maki”	1260	696	71	3	-	-	2 030
im. L. Kruczkowskiego	1 057	616	15	5	2	-	1 695
„Pogodna”	836	217	14	9	1	-	1 080
„Łąkowa”	90	138	-	-	-	-	228
bud. Rowerowa	9	1	-	16	1	-	27
Razem w Spółdzielni	4 455	2 547	114	46	6	-	7 168

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

Tabela Nr 2

Osiedle	Garaże			Razem garaże	Lokale użytkowe			Razem lokale użytkowe
	Własnościowe	Odrębna własność	Najem + garaże własne		Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność	Umowy najmu	
„Kalinowszczyzna”	85	125	-	210	-	2	31	33
„Bronowice III – Maki”	15	33	38	86	2	1	49	52
im. L. Kruczkowskiego	77	5	-	82	1	5	38	44
„Pogodna”	42	96	1	139	7	2	14	23
„Łąkowa”	-	-	-	-	-	1	1	2
Rowerowa 13	3	-	2	5	1	-	2	3
Herberta 22	-	-	-	-	-	-	8	8
Nadbystrzycka 11	-	-	-	-	-	-	3	3
Razem w Spółdzielni	222	259	41	522	11	11	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 308 zaświadczeń. 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 2023 dokonanych zostało 490 transakcji dotyczących kupna - sprzedaży lokali, darowizny, umów dożywocia, notarialnie sporządzonych poświadczeń dziedziczenia, postanowień sądu o nabyciu praw do spadku, zniesienia współwłasności itp. W roku 2023 zostało zawartych 28 aktów ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali, w tym 26 aktów dotyczyło lokali mieszkalnych, 1 akt dotyczył garażu i 1 akt dotyczył lokalu użytkowego. W roku 2023 złożonych zostało 29 wniosków o zawarcie aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali. Wnioski zostały zrealizowane zgodnie z terminem określonym w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie Spółdzielni.

W roku 2023 zostały przejęte przez Spółdzielnię dwa lokale mieszkalne od najemców, którzy wypowiedzieli umowy najmu.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbyło się w dniach 12, 14, 15, 19, 21 czerwca 2023 r. podjęło uchwały, wyrażające zgodę na zbycie w drodze przetargu czterech lokali mieszkalnych, będących w najmie i zwróconych do Spółdzielni, biorąc za podstawę cenę wynikającą z operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W minionym roku odbyły się trzy przetargi, z czego dwa na ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali i jeden na ustanowienie prawa odrębnej własności i sprzedaż lokalu na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Lokale do przetargu pochodziły z tzw. odzysku.

Prowadzona była korespondencja z osobami zajmującymi mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni w sprawie uregulowania stanu prawnego lokalu. Po 55 wezwaniach do ewentualnych spadkobierców, uregulowany został stan prawny 14 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.

Na stronie internetowej Spółdzielni prowadzona jest ciągła obsługa panelu członkowskiego, poprzez nadawanie hasła i loginu na wniosek członków. Dostęp do panelu członkowskiego w minionym roku otrzymało 39 członków.

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

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 będą wymagały wymiany. Instalacja sanitarna wykonana z rur żeliwnych o średnicy 75 mm nie spełnia obecnych wymogów, a instalacje gazu schowane w pionach sanitarnych (mokrych), często ze zbiorczymi licznikami gazu czy instalacje łączone na gwint wymagają wymiany bądź doszczelnienia. Konieczne jest przeznaczanie znacznych środków finansowych na ich konserwację.

Na dzień 31.12.2023 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					3	31
2	Bronowice III-Maki	32	4		1	2	15	10
3	Kruczkowskiego	22					6	16
4	Pogodna	19		1	15	3		
5	Łąkowa	2	2					
6	ul. Rowerowa 13	1						1
7	ul. Herberta 22	1					1	
Razem:		111	6	1	16	5	25	58
Struktura procentowa		100%	5,42%	0,90%	14,41%	4,50%	22,52%	52,25%

Roczny plan rzeczowy remontów zasobów Spółdzielni na 2023 rok został przyjęty Uchwałą nr 25/2022 Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz” z dnia 20.12.2022 r. Plan był realizowany siłami zatrudnionych konserwatorów osiedlowych i przy pomocy specjalistycznych firm wybranych w drodze organizowanych przetargów publicznych. Zgodnie z obowiązującym „Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie” Dział Eksploatacyjno-Techniczny zorganizował i przeprowadzał przetargi publiczne, jako przetargi organizowane przez Zarząd Spółdzielni oraz brał udział w pracach Komisji przetargowych w przetargach, zorganizowanych przez Administrację Osiedli. Nadzór nad należytą realizacją robót remontowych objętych planem rzeczowym remontów zasobów PSM „Kolejarz” na 2023 r. sprawowały osoby zatrudnione w GZM, posiadające wymagane przepisami prawa uprawnienia budowlane oraz aktualnie należący do Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierskiej.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2023 roku przedstawia tabela nr 4.

Tabela Nr 4

Zestawienie najważniejszych robót remontowych wykonanych w roku 2023 r. w zasobach mieszkaniowych „PSM „Kolejarz” w Lublinie - Wszystkie Osiedla								
	Rodzaj robót	j.m.	Razem Spółdzielnia	Bronowice III Maki	Osiedle Pogodna	Osiedle im. L. Kruczkowskiego	Osiedle Kalinowszczyzna	Osiedle Łąkowa
1	Wymiana okien w mieszkaniach	mieszk.	6	2	0	1	3	0
2	Wymiana okien w piwnicach i pralniach	szt.	10	0	0	0	10	0
3	Wymiana okien w lokalach użytkowych	m ²	1,26	1,26	0	0	0	0
4	Docieplenie ścian zewnętrznych	m ²	5724,84	1031,84	0	1986	2707	0
5	Docieplenie podłogi od str. piwnic	m ²	1431,4	0	1431,4	0	0	0
6	Remont dachów	m ²	3401,6	1470	0	124,6	1807	0
7	Remont kominów	szt.	33	1	8	18	6	0
8	Wymiana rynien i rur spustowych.	m.b.	833	144	15	158	516	0
9	Remont balkonów	szt.	55	10	0	0	40	5
10	Malowanie klatek schod. budynki niskie	szt.	9	6	0	0	3	0
11	Malowanie klatki schod. bud. wysokie	szt.	0	0	0	0	0	0
12	Mycie i malowanie elewacji	m ²	3202,26	1687,26	1515	0	0	0
13	Remont wejść do budynku	szt.	9	0	6	0	3	0
14	Wykonanie nawierzchni z kostki beton.	m ²	475	43	0	0	432	0
15	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych	szt.	4	0	0	0	4	0
16	Doszczelnienie instalacji gazowej	mieszk.	10	2	0	0	8	0
17	Wymiana wodomierzy mieszkaniowych	szt.	1281	1	0	0	1280	0
18	Monitoring miejsc zagrożonych - kamery	szt.	18	14	0	3	1	0
19	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt.	236	27	30	0	179	0
20	Remont instalacji elektrycznej	bud.	1	0	0	0	1	0
21	Remont rozdzielnic głównej	szt.	2	0	1	0	1	0
22	Pomiary elektryczne w budynkach	bud.	18	8	0	2	8	0
23	Remont instalacji kanalizacyjnej-poziomy	punkt.	8	6	0	0	0	2
24	Czyszczenie pionów kanalizacyjnych	bud.	2	0	0	0	2	0
25	Remont kanalizacji burzowej	punkt	10	6	0	3	1	0
26	Wymiana grzejników na kl. schod. pralni	szt.	4	4	0	0	0	0
27	Wymiana głowic grzejnikowych	szt.	21	3	0	0	18	0
28	Remont instalacji wodociągowej	bud.	1	1	0	0	0	0
29	Remont altan śmietnik/malowanie	szt.	7	0	6	0	1	0
30	Remont schodów zewnętrznych	kpl.	3	1	0	1	1	0
31	Wymiana drzwiczek w szafkach gaz.	szt.	96	0	0	0	96	0
32	Wymiana domofonów na cyfrowe	szt.	1471	942	264	1	264	0
33	Doposażenie placów zabaw- urządzenia	szt.	2	0	0	0	2	0
34	Naprawa uszkodzeń wind osobowych	szt.	35	33	2	0	0	0
35	Monitoring miejsc zagrożonych -kamery	kpl	17	14	0	3	0	0
36	Wymiana szyb w drzwiach wejściowych	m ²	71,03	71,03	0	0	0	0
37	Wymiana daszków nad wejściami do bud.	szt.	8	8	0	0	0	0
38	Wykonanie ogrodzenia	m.b.	158	63	0	95	0	0
39	Wykonanie oznakowania osiedla.	szt.	41	0	0	37	4	0
40	Montaż opraw z czujnikami ruchu	szt.	676	497	0	0	179	0
41	Ułożenie terakoty na kond. technicznej	m ²	35	0	0	0	35	0
42	Elementy małej architektury-ławki kosze	szt.	29	5	4	16	4	0
43	Nasadzenia żywopłotów	m.b.	80	30	0	30	20	0
44	Rewitalizacja zieleni	ha	0,5252	0,1	0,0252	0,3	0,1	0

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2023 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)	-51 141	-228 028	229 580	426 331	153 854	2 598	47 737	580 931
2.	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływy)	2 957 200	1 596 295	3 131 204	2 068 011	-408 517	99 188	0	9 443 381
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)	2 906 059	1 368 267	3 360 784	2 494 342	-254 663	101 786	47 737	10 024 312
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	241 125	82 457	261 895	191 088	103 159	0	0	879 724
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	2 495 247	972 248	1 200 529	510 483	138 499	49 031	885	5 366 922
6.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz. 5)	2 736 373	1 054 704	1 462 424	701 571	241 658	49 031	885	6 246 646
7.	Pozostałość środków na remonty – ogółem wg. stanu na 31-12-2023 r. (poz. 3 – poz. 6)	169 686	313 563	1 898 360	1 792 771	-496 322	52 755	46 853	3 777 666

BO – bilans otwarcia roku 2023

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

Dodać należy, że Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 z podziałem na poszczególne nieruchomości. Jeżeli wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych są niższe niż naliczenia, to stan funduszu remontowego wykazuje saldo dodatnie.

W przypadku, gdy wydatki przewyższają naliczenia na fundusz remontowy, powoduje to powstanie ujemnego stanu funduszu remontowego w niektórych nieruchomościach. Taka sytuacja występuje na przykład w przypadku, gdy remont został sfinansowany kredytem bankowym lub pożyczką. Ujemne saldo funduszu oznacza, że spółdzielnia posiada roszczenie wobec mieszkańców o spłatę zaciągniętego kredytu (pożyczki), przeznaczonego na zadanie remontowe.

2. KONSERWACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Konserwację zasobów mieszkaniowych, planowe usuwanie elementów zużytych, 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 ZADANIA - ZABUDOWA WINDY OSOBOWEJ W DUSZY KLATKI SCHODOWEJ BUDYNKU PRZY UL. KRZEMIENIECKIEJ 5 W LUBLINIE

W 2023 r. w budynku przy ul. Krzemienieckiej 5 w tzw. duszy klatki schodowej zamontowany został dźwig osobowy, 11-to przystankowy. Całość kosztów inwestycji wyniosła 430 830 zł. Na powyższe zadanie Spółdzielnia otrzymała dofinansowanie z PFRON w wysokości 112 000 zł oraz z Funduszu Dostępności w wysokości 89 272,40 zł. Na pozostałą kwotę 229 557,60 zł została zaciągnięta pożyczka z Funduszu Dostępności na okres 20 lat z oprocentowaniem w wysokości 0,15% rocznie.

4. REALIZACJA PROGRAMU PT. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH PSM „KOLEJARZ”

W 2023 roku kontynuowany był program wymiany stolarki okiennej na koszt funduszu remontowego w zasobach Spółdzielni. Nieliczne zgłoszenia uprawnionych mieszkańców naszych osiedli dotyczące wymiany stolarki okiennej zostały w 100% zrealizowane. W roku 2023 w całej Spółdzielni mieszkańcy zawnieśli o wymianę okien tylko w 6 mieszkaniach.

5. DOCIEPLENIE ŚCIAN BUDYNKÓW W ZASOBACH PSM „KOLEJARZ”

W 2023 r. w skali całej Spółdzielni zostały wykonane docieplenia ścian budynków na powierzchni 5724,84 m² oraz podłóg od strony piwnic na powierzchni 1431,4 m².

5.1 DOCIEPLENIE ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „POGODNA”

W 2023 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, odmowa przez mieszkańców skredytowania kosztu docieplenia za pomocą kredytu bankowego nie pozwoliły dotychczas na wykonanie tych robót. Ostatecznie prace te będą wykonane w 2024 r.

W 2023 r. w Osiedlu „Pogodna” realizowano docieplenia podłóg od strony piwnic.

Takie docieplenie zrealizowano w budynkach przy ul. J. Rudlickiego 15 na powierzchni 300 m², ul. J. Rudlickiego 17 na powierzchni 278 m², Pogodna 30 na powierzchni 289,6 m², Pogodna 32 A na powierzchni 289,5 m², Pogodna 34A na powierzchni 273,6 m².

5.2 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „KALINOWSZCZYŻNA”

W 2023 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe 8 budynków.

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m ²]
1	Lwowska 7	262 m ²
2	Dembowskiego 4	312 m ²
3	S. Okrzei 3	415 m ²
4	S. Okrzei 5	415 m ²
5	S. Okrzei 6	503 m ²
6	S. Okrzei 8	555 m ²
7	Hirszfelda 21	192 m ²
8	Kalinowszczyzna 12	53 m ²
	Razem:	2707 m²

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

W 2023 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe 5 budynków

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m ²]
1	Jacka Przybylskiego 22	526 m ²
2	Błękitna 7	365 m ²
3	Młodzieżowa 12	365 m ²
4	Róży Wiatrów 5	365 m ²
5	Zbigniewa Herberta 2	365 m ²
	Razem:	1986 m²

5.4 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W OSIEDLU „BRONOWICE III - MAKI”.

W 2023 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany 3 budynków mieszkalnych:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m ²]
1	Olchowa 1	287 m ²
2	Krańcowa 84	339 m ²
3	Droga M Majdanka 49	406 m ²
4	Razem:	1032 m²

5.5 REMONT DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKÓW W OSIEDLU „ŁĄKOWA”

W 2023 r. w Osiedlu „Łąkowa” nie były docieplane ściany budynków.

Ogółem w Spółdzielni 2023 r. wykonano remont docieplenia ścian na powierzchni 5725 m².

6. REMONT BALKONÓW

Ogółem w Spółdzielni w 2023 r. wyremontowano 55 szt. balkonów.

6.1 OSIEDLE BRONOWICE III MAKI

W roku 2023 wyremontowano 10 balkonów w budynku przy ulicy Krańcowej 84.

6.2 OSIEDLE KALINOWSZCZYŻNA

W roku 2023 wyremontowano:

w budynku przy ul. Dembowskiego 4 – 6 szt. balkonów

w budynku przy ul. Lwowskiej 7 – 10 szt. balkonów

w budynku przy ul. Kalinowszczyzna 12 - 4 szt. balkonów

w budynku przy ul. Hirszfelda 21 – 4 szt. balkonów

w budynku przy ul. Okrzei 16 – 10 szt. balkonów

w budynku przy ul. Sierociej 3 - 6 szt. balkonów

Ogółem w roku 2023 w osiedlu „Kalinowszczyzna” wyremontowano 40 szt. balkonów.

NIERUCHOMOŚĆ ROWEROWA 13 I NADBYSTRZYCKA 11

W roku 2023 wyremontowano w budynku przy ul. Rowerowej 13 – 5 szt. balkonów.

7. ROBOTY DROGOWE W ZASOBACH PSM „KOLEJARZ”

7.1 OSIEDLE „KALINOWSZCZYŻNA”

W 2023 r. wykonano następujące remonty w technologii kostki betonowej:

Dembowskiego 3 – 159 m²

Dembowskiego 15 – 162 m²

Dembowskiego 8 – 42,20 m²

Krzemieniecka 5 – 30,06 m²

Stefana Okrzei 2 – 26,74 m² plus opaska 12 m²

Ogółem wykonano roboty drogowe na powierzchni 432 m².

7.2 OSIEDLE „BRONOWICE III – MAKI”

W 2023 r. wyremontowano nawierzchnię z kostki betonowej na powierzchni 43 m² na terenie całego osiedla.

Ogółem w Spółdzielni w 2023 r. wyremontowano nawierzchnię na powierzchni 475 m².

8. OKRESOWE PRZEGLĄDY TECHNICZNE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH Z ART. 62 PRAWA BUDOWLANEGO.

Okresowe przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych wykonywane są przez Administrację Osiedli na podstawie art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (t.j.: 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 stanu instalacji wentylacji mechanicznej w budynkach, gdzie wentylacja taka funkcjonuje.

Wymagane przeglądy dotyczą instalacji czy elementów budowlanych, od których zależy bezpieczeństwo użytkownika 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.

9. WYMIANA WODOMIERZY MIESZKANIOWYCH NA RADIOWE

Wymiana wodomierzy podyktowana jest wpływającym 5-letnim okresem ich legalizacji. Obecnie w naszej Spółdzielni montowane są tylko wodomierze z odczytem zdalnym - radiowym. Dokonanie odczytu wskazań wodomierzy w jednej chwili, bez angażowania w tą czynność naszych mieszkańców ma duże znaczenie dla dokładności rozliczenia należności za ciepłą i zimną 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 2023 r. wymieniono 1281 wodomierzy.

9.1 OSIEDLE „KALINOWSZCZYŻNA”

W 2023 r. wymieniono 1280 wodomierzy.

9.2 OSIEDLE „BRONOWICE III – MAKI”

W 2023 r. wymieniono 1 wodomierz.

Ogółem w Spółdzielni w 2023 r. wymieniono 1281 wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym.

IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

W 2023 roku działalność społeczno-kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”. Adresatami zajęć jest ogół mieszkańców osiedla, od dzieci w wieku przedszkolnym, poprzez dzieci i młodzież w wieku szkolnym do dorosłych i seniorów.

Obok działalności prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były odpłatnie organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia kulturalno-oświatowe i relaksacyjno-sportowe. Różnorodność form dała gwarancję, że wszystkie grupy wiekowe znajdowały dla siebie odpowiednie zajęcia.

Klub w 2023 roku prowadził: zajęcia plastyczne, koło rekonstrukcji historycznej i tradycji oręża polskiego, zajęcia z szydełkowania, zajęcia taneczne, zajęcia wokalne, naukę gry na gitarze, flecie i ukulele, karaoke dla Seniora, Zumba dla dorosłych, Pilates.

Ponadto Klub współorganizował projekty z Fundacją ATOLI „Na słomianym Rynku” i projekt z Fundacją PO INNEJ STRONIE MOCY – Dźwięki lasu.

Dodatkowo zostały zorganizowane: 4 wernisaże sztuki, w tym wystawy w oknach klubu i 3 koncerty. Jeden z koncertów z udziałem uczestnika VOICE KIDS wspierał nasze działania podczas 31 Finału Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy, gdzie wystawiliśmy na licytację prace plastyczne, wykonane przez uczestników zajęć: GAUGUIN W ODEONIE „Było...? Jest...? Będzie...?” zajęcia opisane w „Kurierze Lubelskim” oraz drewnianego stołu, wykonanego na warsztatach: USIĄDŹMY RAZEM PRZY STOLE.

W związku z tym, że Lublin w roku 2023 był Europejską Stolicą Młodzieży w Klubie zorganizowano konkurs plastyczny „Mój Lublin – skarby kultury mojej Małej Ojczyzny”. Klub brał udział w konkursach plastycznych parafialnych, miejskich, ogólnopolskich i międzynarodowych, w których odnosił sukcesy. W konkursie Międzynarodowym: Wokół Mikołaja Kopernika w 550 rocznicę urodzin – 44 Międzynarodowy Konkurs Plastyczny dla Dzieci i Młodzieży „Moja Przygoda w Muzeum” mieliśmy dwie laureatki, a 10 prac zakwalifikowano na wystawę w Muzeum Okręgowym w Toruniu. W XV Międzynarodowym Konkursie Fotograficznym „Dzieła Mistrzów Inspiracją Współczesnej Fotografii” jedna praca zakwalifikowała się na wystawę pokonkursową.

W dniach 16-27.01.2023 r. Klub Osiedlowy „ODEON” organizował zajęcia dla dzieci i młodzieży w ramach Akcji „Zima w Mieście 2023”. Odbywały się zajęcia warsztatowe oraz wycieczki. W ramach warsztatów odbyły się: Warsztaty taneczne – taniec wschodni, warsztaty plastyczne – malujemy na stole; pokaz uzbrojenia rycerskiego – lekcja historyczna i warsztaty z heraldyki, Pogadanka - Bezpieczeństwo nie tylko w ferie zimowe, warsztaty lepidopterologiczne z żywymi motylami egzotycznymi, warsztaty malarstwa na szkle – Motyle zamknięte w szkle, warsztaty ceramiczne, warsztaty pieczenia cebularzy lubelskich. Wycieczki zostały zorganizowane do: Filharmonii – koncert; KUL – zwiedzanie wystawy; Muzeum Wsi Lubelskiej – Lalki motanki, Zimowy teatrzyk cieni, ognisko i przejazd wozem; do Biblioteki Wojewódzkiej im. H. Łopacińskiego, Muzeum cebularza, Centrum Spotkania Kultur, Podziemna trasa pod Starym Miastem, Muzeum Kowalstwa w Wojciechowie, Muzeum Przyrodnicze i Piekarnia – Cukiernia Sarzyński w Kazimierzu nad Wisłą, Kina Bajka oraz Multikina. Ponadto organizowane były gry i zabawy klubowe z chustą Klanzy.

Tegoroczna akcja „Klubowe Lato w Klubie Osiedlowym ODEON 2023” organizowana była w dniach 03-21.07.2023 r. w trzech tygodniowych turnusach. Odbywały się zajęcia warsztatowe i wycieczki. W ramach warsztatów odbyły się: pogadanka Oddział Promocji Zdrowia SANEPID - zatrucia pokarmowe, zatrucia roślinami i grzybami trującymi, zagrożenie kleszczami, udar słoneczny itp. Tematy z bezpiecznym wypoczynkiem; młody muzealnik, warsztaty pszczoła i dzikie zapylacze, sztuka ludowa ziemi lubelskiej – ginące zawody, pszczelarz, medycyna ludowa, zakład fryzjerski, zabawy pastwiskowe, lubelskie legendy, magnesy na lodówkę, warsztaty pizzy i pieczenia bułeczek, warsztaty z robienia czekolady „Solidarność”, warsztaty na temat sztuki współczesnej, Polskie banknoty obiegowe i kolekcjonerskie. Wycieczki do: Muzeum Wsi Lubelskiej, Motylarni, nad Zalew Zemborzycki, Muzeum Czartoryskich – Pałac, Świątynia Sybilli, Domek Gotycki, Park Czartoryskich w Puławach, Muzeum Regionalne w Kluczkowicach, Park i ścieżka edukacyjna w Kluczkowicach, Muzeum Sił Powietrznych w Dęblinie; Galerii CSK oraz do kina. Ponadto organizowane były zajęcia plastyczne, gry i zabawy klubowe i terenowe oraz trening ogólnorozwojowy. Metodą projektu realizowany był cykl: „Nieźle ziółko” i wykonanie własnego zielnika („Mój zielnik”).

Ponadto w klubie organizowane były: warsztaty „Tradycyjne pisanki ludowe”, warsztaty decoupage - „Ikony”, „Artystyczne świece”, warsztaty introligatorskie – „Techniki tworzenia książki autorskiej”, warsztaty świąteczne „Zrób sobie stroik świąteczny” oraz warsztaty „Karaoke dla Seniora”. Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w klubie osiedlowym „Odeon” wynosiły w 2023 roku **170 737 zł**.

V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły w 2023 roku ogółem 51 056 191 zł, w tym eksploatacja bieżąca 31 323 693 zł, koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody 19 732 498 zł.

Specyfikację kosztów eksploatacji w latach 2023 i 2022 w skali Spółdzielni, ich strukturę oraz dynamikę zmian przedstawia poniższa tabela:

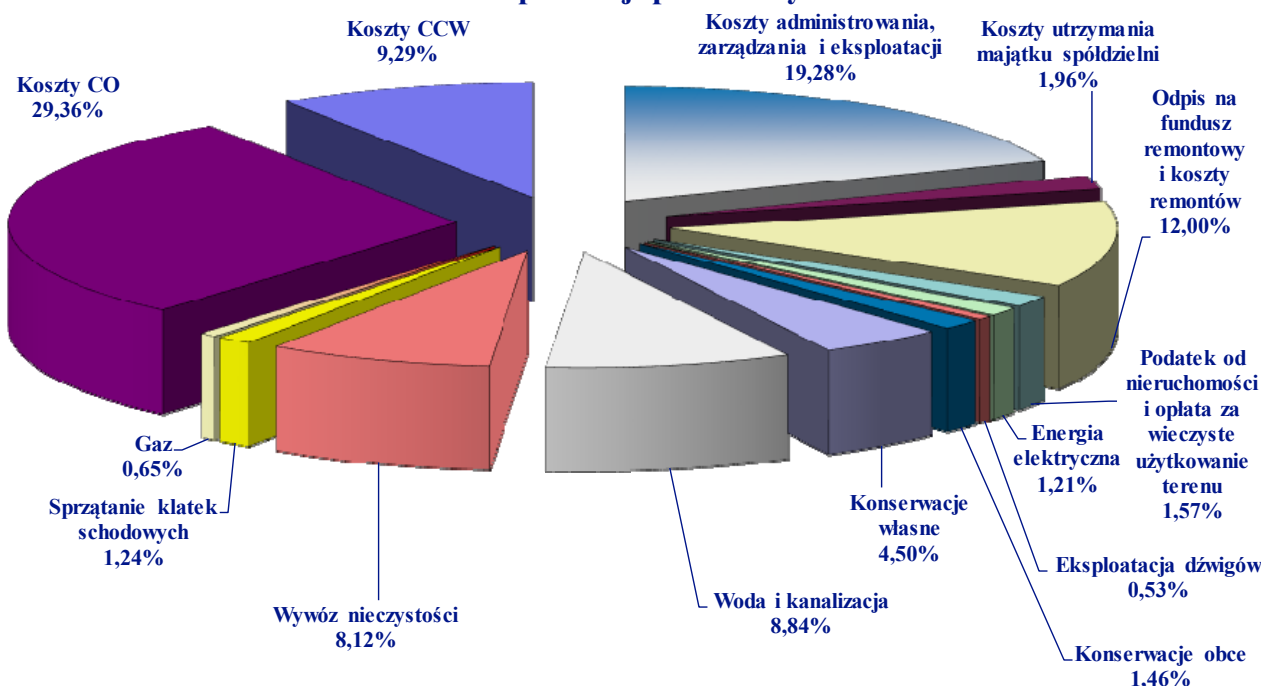
Tabela Nr 6

Lp.	Specyfikacja kosztów	Koszty poniesione w 2022	Koszty poniesione w 2023	Udział % w kosztach ogółem – rok 2022	Udział % w kosztach ogółem – rok 2023	Tempo zmian 2023/2022 w %
1.	Koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji	8 834 967	9 844 001	20,38%	19,28%	11,42%
2.	Koszty utrzymania majątku spółdzielni	983 794	999 245	2,27%	1,96%	1,57%
3.	Odpis na fundusz remontowy i koszty remontów	6 028 333	6 126 145	13,91%	12,00%	1,62%
4.	Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu	698 561	803 570	1,61%	1,57%	15,03%
5.	Energia elektryczna	473 902	617 781	1,09%	1,21%	30,36%
6.	Eksploatacja dźwigów	224 736	268 134	0,52%	0,53%	19,31%
7.	Konserwacje obce	726 236	744 245	1,68%	1,46%	2,48%
8.	Konserwacje własne	2 190 977	2 298 414	5,05%	4,50%	4,90%
9.	Woda i kanalizacja	4 638 166	4 512 221	10,70%	8,84%	-2,72%
10.	Wywóz nieczystości	3 830 715	4 144 309	8,84%	8,12%	8,19%
11.	Sprzątanie klatek schodowych	519 992	632 524	1,20%	1,24%	21,64%
12.	Gaz	286 348	333 104	0,66%	0,65%	16,33%
13.	Koszty CO	10 921 694	14 989 508	25,20%	29,36%	37,25%
14.	Koszty CCW	2 985 208	4 742 990	6,89%	9,29%	58,88%
15.	Razem	43 343 629	51 056 191	100,00%	100,01%	17,79%

W stosunku do roku poprzedniego koszty utrzymania zasobów wzrosły o 17,79%. Koszty zależne od Spółdzielni stanowiły 37,74% wszystkich kosztów (w 2022 roku – 41,62%). 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 62,26% wszystkich kosztów (w 2022 roku – 58,38%). Udział kosztów niezależnych zwiększył się z uwagi na znaczny wzrost kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody, spowodowany wzrostem cen LPEC i stawki podatku VAT.

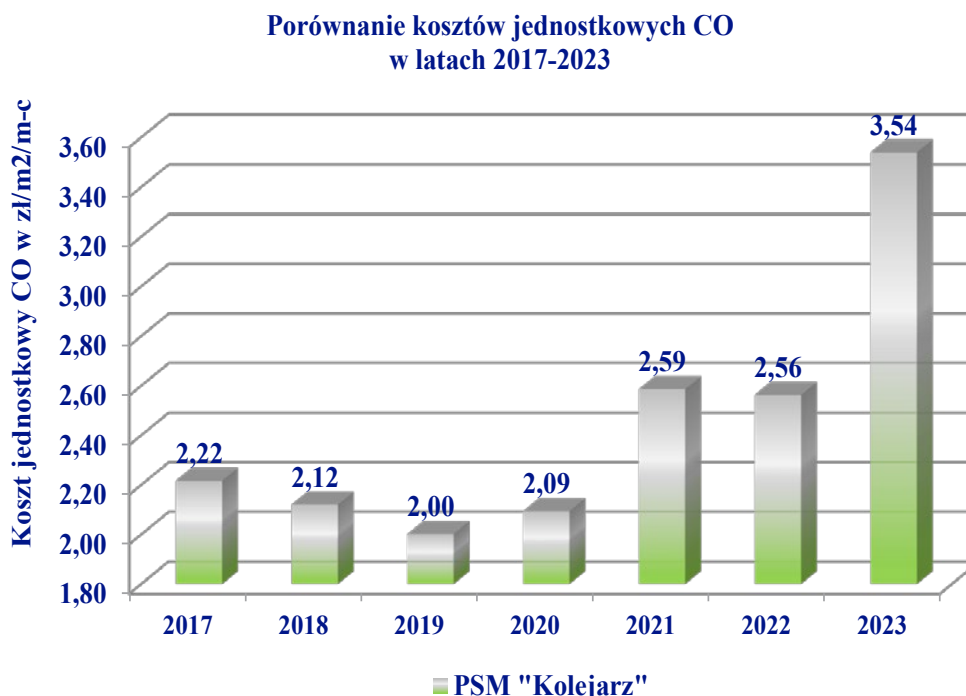
Wykres nr 2

Struktura kosztów eksploatacji poniesionych w 2023 r.



Analiza kosztów centralnego ogrzewania za rok 2023 dla lokali mieszkalnych wykazała w skali Spółdzielni wzrost kosztów średnio o 38% w porównaniu do roku poprzedniego. Tak duży wzrost kosztów C.O. wynika m. in. z zakończenia się z dniem 31.12.2022 r. okresu obowiązywania tarczy antyinflacyjnej, w ramach której został obniżony podatek VAT na energię ciepłą z 23% do 5%. A zatem od 1 stycznia 2023 r. koszty C.O. wzrosły o różnicę w podatku VAT, tj. 18%. Poza tym w 2023 r. miały miejsce kolejne podwyżki cen energii ciepłej. Średni koszt ogrzania 1 m² mieszkania w skali Spółdzielni wyniósł 3,54 zł (2022 r. - 2,56 zł/m²/m-c). Porównanie kosztów jednostkowych C.O. w latach 2017-2023 przedstawia poniższy wykres.

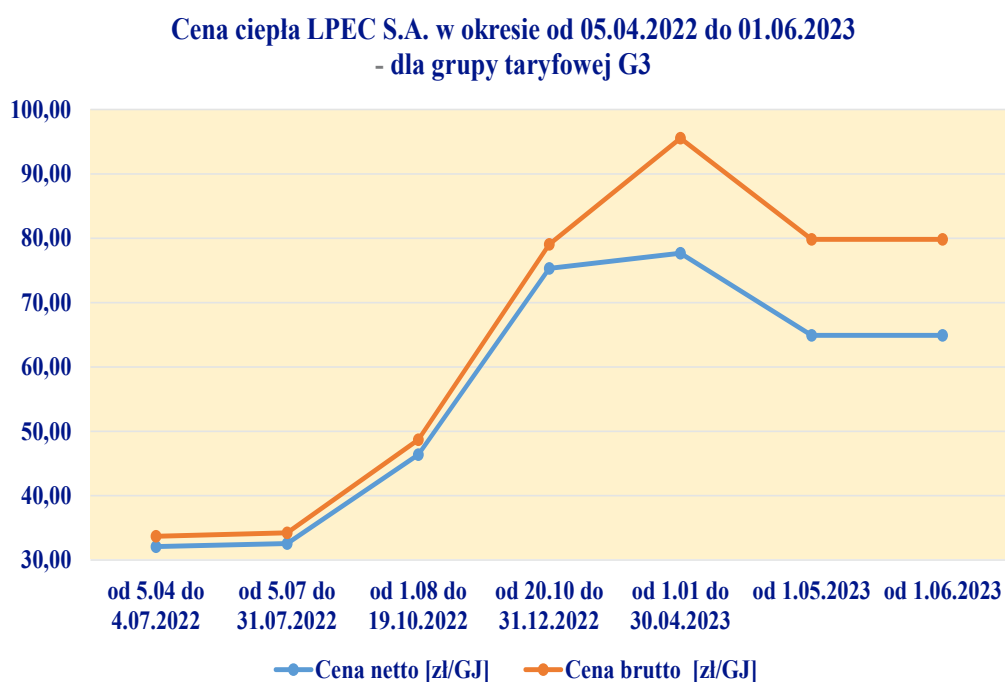
Wykres nr 3



Na wysoki koszt jednostkowy ogrzania jednego m² powierzchni lokalu w okresie rozliczeniowym 2022 r. - 2023 r. miał wpływ kilkukrotny wzrost cen LPEC.

Graficzne ujęcie cen ciepła LPEC w latach 2022-2023 obrazuje poniższy wykres.

Wykres nr 4



Koszty podgrzania wody obejmujące część stałą c.w. i część zmienną dla lokali mieszkalnych były **wyższe o 59%** w porównaniu do roku 2022 i wyniosły od 35,96 zł/m³ dla budynku Rowerowa do 52,07 zł/m³ w osiedlu „Łąkowa”. **Koszt podgrzania wody** w przeliczeniu na 1 m³ wody wyniósł średnio w Spółdzielni **44,11 zł (w 2022 r. - 31,75 zł/m³)**.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ogółem w 2023 r. równe były 4 512 221 zł (2022 r. - 4 638 166 zł). Średnie zużycie wody na osobę w Spółdzielni wyniosło 3,10 m³ miesięcznie (w 2022 r. - 3,17 m³/osobę/m-c).

Koszty wywozu nieczystości wg zadeklarowanej liczby osób w gospodarstwach domowych dla lokali mieszkalnych wyniosły 3 866 954 zł i były o 7,14% wyższe w porównaniu do roku 2022 (w 2022 r. - 3 609 144 zł), co wynikało ze zmiany od 01.07.2023 r. stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z 24,80 do 29,50 zł/osobę/m-c, tj. o 4,70 zł od osoby (18,95%). Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 25,74 (2022 r. - 23,61 zł/osobę/m-c).

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2023 były niższe od kosztów utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM o **661 549,33 zł**. Nadwyżka kosztów nad przychodami utrzymania nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2024.

VI. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA LATA 2022 – 2023

Za rok 2023 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto **1 668 278,59 zł (2022 r. - 1 410 726,06 zł)**, a po odliczeniu podatku dochodowego w kwocie **306 213 zł (2022 r. - 392 541 zł)** nadwyżka bilansowa wyniosła **1 362 065,59 zł (2022 r. - 1 018 185,06 zł)**, w tym:

Specyfikacja		2022 rok	2023 rok
najem lokali użytkowych	kwota	529.998,78 zł	652.856,13 zł
reklamy, dzierżawy terenu	kwota	223.200,65 zł	308.334,42 zł
działalność finansowa i operacyjna	kwota	331.567,31 zł	457.952,77 zł
niedobór na działalności społeczno-wychowawczej	kwota	(-) 76.886,68 zł	(-) 75.418,05 zł
wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	kwota	10.305,00 zł	18.340,32 zł
Razem:		1.018.185,06 zł	1.362.065,59 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 31.12.2023 r. wyniosły ogółem 4 552 148 zł, w tym:

lokale mieszkalne - 3 865 809 zł

lokale użytkowe - 674 637 zł

garaże - 11 702 zł

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

Osiedle „Kalinowszczyzna”	- 1 384 466 zł
Osiedle im L. Kruczkowskiego	- 1 073 390 zł
Osiedle „Bronowice III – Maki”	- 1 230 920 zł
Osiedle „Pogodna”	- 588 966 zł
Osiedle „Łąkowa”	- 146 803 zł
Budynek Rowerowa 13	- 11 223 zł
Lokale przy ul. Herberta 22	- 146 380 zł

Najwyższy wskaźnik zadłużeń w lokalach mieszkalnych wystąpił w osiedlu „Kalinowszczyzna” i wynosił 10,01%, natomiast najniższy w osiedlu „Pogodna” – 5,80%.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem w Spółdzielni wynosiło 539,31 zł, najwyższe wystąpiło w osiedlu „Kalinowszczyzna” i wynosiło 628,06 zł, a najniższe w budynku przy ul. Rowerowej i wynosiło 406,73 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowiły 10,55% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 18,90% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 70,55% zadłużeń.

Zadłużenia wielomiesięczne należały do 13,1% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2023 r. wyniosła 416 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosiło 6 556 zł.

Zadłużenia na lokalach użytkowych wynosiły na koniec roku 674 637 zł, co daje wskaźnik 11,23%. W kwocie tej 67,10% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne – jest to kwota 452 713 zł, w tym zadłużenia zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej wynoszą 391 489 zł. Jest to 58,03% całości zadłużeń oraz 86,48% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Zadłużenia czynszowe na garażach na koniec 2023 r. wyniosły 11 702 zł – wskaźnik 2,15%.

Windykacja należności to jedno z najważniejszych zadań w działalności Spółdzielni, gdyż zadłużenia czynszowe mają wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Działania windykacyjne prowadzone w 2023 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 585 wezwań do zapłaty na kwotę 2 074 013 zł. Wynikiem wysłanych wezwań do zapłaty była spłata całości zadłużenia przez 186 osoby na kwotę 438 542 zł, a w części przez 208 osób na kwotę 315 787 zł. Ogółem wpłacono 754 329 zł.
- wynikiem przeprowadzonych rozmów telefonicznych i korespondencji e-mailowej z osobami zalegającymi w opłatach czynszu jest spłata zadłużenia przez 597 osób na kwotę 884 846 zł oraz deklaracja części osób do spłaty zadłużenia w późniejszym okresie.
- z 7 dłużników, z którymi zawarto ugody na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 88 103 zł 2 spłaciło zadłużenie w całości na kwotę 30 959 zł, a częściowo 5 na kwotę 20 698 zł.

Wynikiem działań prowadzonych w poprzednich latach 95 dłużników uregulowało zadłużenie zasądzone na kwotę 272 217 zł.

- do sądu skierowano 53 sprawy na kwotę 394 518 zł
 - otrzymano 33 wyroki z klauzulą wykonalności na kwotę 205 648 zł
 - przed skierowaniem do komornika – zadłużenie zasądzone spłaciło 17 osób na kwotę 111 342 zł.
 - do egzekucji przez komornika przekazano 30 spraw na kwotę 242 519 zł.
 - spłata za pośrednictwem komornika w 2023 r. wyniosła 247 087 zł.
 - w 2023 r jedno mieszkanie zostało zlicytowane przez komornika - efektem finansowym jest wpłata kwoty 52 338 zł.
- Przed licytacją z własnościowego prawa do lokalu 2 dłużników uchroniła częściowa spłata zadłużenia na kwotę 25 600 zł.

Poniższe tabele obrazują działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla.

Lokale mieszkalne

Tabela Nr 7

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłuż.	Wysłane	Przeprowadzone rozmowy z dłużnikami i ustalone terminy spłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	Zasądzone eksmisje		Licytacje
	3 m-ce i więcej	wezwania do zapłaty				ogółem	z lokalem socjalnym	
„Kalinowszczyzna”	153	162	101	30	16	-	-	6
„Bronowice-Maki”	136	113	88	22	9	1	-	3
im. L. Kruczkowskiego	80	123	223	19	12	1	-	1
„Pogodna”	38	80	166	7	5	-	-	1
„Łąkowa”	8	20	19	2	2	-	-	-
budynek Rowerowa 13	1	-	-	1	1	-	-	-
Razem	416	498	597	81	45	2	-	11

OSIEDLE	Ilość dłużników z zadłużeniem 3 m-ce i więcej	Ilość wysłanych wezwań do zapłaty	Sprawy zasądzone	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej
„Kalinowszczyzna”	2/10	11/1	1/0	0/0
„Bronowice III – Maki”	7/1	12/0	0/0	4/0
im. L. Kruczkowskiego	11/2	32/6	1/0	7/0
„Pogodna”	1/1	8/8	0/0	1/0
„Łąkowa”	0/0	3/0	0/0	0/0
Budynek przy ul. Herberta 22, Nadbystrzycka 11 i Rowerowa 13	3/0	6/0	1/0	2/0
RAZEM	24/14	72/15	3/0	14/0

W 2023 r. 403 osoby otrzymały dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę 260 120 zł. Z tytułu odsetek za zwłokę w opłatach czynszu wyegzekwowano kwotę 24 152 zł.

VIII.MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. zamknął się sumą **75 230 611,16 zł** i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na koniec 2023 r. wyniosła: 47 213 903,41 zł
- majątek obrotowy o wartości: 28 016 707,75 zł.

Zmniejszenie wartości majątku trwałego w stosunku do roku ubiegłego wynika głównie z wyodrębnienia własności lokali w 2023 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 31-12-2023 r.
fundusz udziałowy	- 200 998,39 zł
fundusz wkładów, umorzeń wkładów i waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych	- 33 050 968,17 zł
fundusz zasobowy	- 20 023 092,99 zł
fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	- (-) 185 165,96 zł
zysk netto z lat ubiegłych	- 0 zł
zysk netto za rok obrotowy	- 1 362 065,59 zł
Razem:	- 54 451 959,18 zł

Szczegółowa informacja na temat poszczególnych pozycji bilansu znajduje się w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2023 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 1,7 (w 2022 r. - 1,8). 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 (2022 r. - 1,55) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadany na dzień 31-12-2023 r. środkami pieniężnymi spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.
3. **wskaźnik rotacji należności:** w 2023 r. spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 27,02 dniach, podczas gdy w roku 2022 – po 27,89 dniach. Tendencja spadkowa wskaźnika jest korzystna i świadczy o tym,

że spółdzielnia po krótszym czasie odzyskuje swoje bieżące należności. 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 2023 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.

W związku ze zgłaszanymi przez mieszkańców Osiedla im. L. Kruczkowskiego problemami z parkowaniem przez osoby nieuprawnione na terenach Osiedla (m.in. pracowników sąsiednich zakładów pracy – szpitala i jednostki wojskowej), którego skutkiem był brak miejsc dla osób posiadających lokale na osiedlu, od kilku lat dyskutowana była przez Radę Osiedla kwestia ustawienia szlabanów na drogach dojazdowych do nieruchomości. Jednakże z uwagi na liczbę szlabanów i ich koszt oraz awaryjność i podatność na dewastację, koncepcja ta nie została przyjęta do realizacji. W związku z coraz powszechniejszym stosowaniem zarówno w Polsce jak też w Lublinie, stref parkowania z parkometrami, Rada Osiedla podjęła decyzję o stworzeniu takiej strefy na terenie Osiedla. Celem tego było zwiększenie dostępności miejsc parkingowych dla mieszkańców i ograniczenie bezpłatnego parkowania przez osoby nie będące mieszkańcami Osiedla.

W celu realizacji postanowień uchwalonego w dniu 30.03.2023 r. „Regulaminu parkowania na terenach Osiedla im. L. Kruczkowskiego ogłoszony został przetarg otwarty na wyłonienie podmiotu, który zorganizuje i będzie zarządzał strefą parkowania. Przetarg wygrała firma EuroPark Sp. z o.o., a z początkiem 2024 r. przepisy ww. regulaminu zostały wdrożone w życie. Całość przychodów z opłat parkingowych jest własnością Spółdzielni, a uzyskane środki, pomniejszone o wynagrodzenie dla EuroPark Sp. z o.o., stanowią przychód osiedla i będą rozdysponowane na podstawie decyzji Rady Osiedla.

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, 25.03.2024 r.

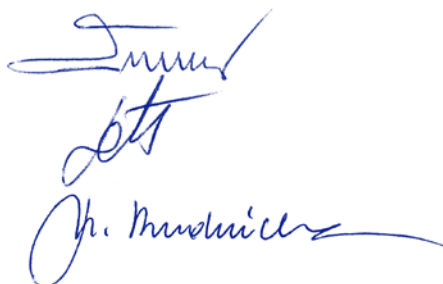
Zarząd PSM „Kolejarz”

Zarząd PSM „Kolejarz”

Ryszard Petkowicz

Piotr Baranowski

Urszula Rudnicka



BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2023

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022			rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Aktywa trwałe	47 213 903,41	49 560 493,58	A	Fundusze własne	54 451 959,18	55 308 360,46
I	Wartości niematerialne i prawne	38 506,52	50 260,52	I	Fundusz podstawowy	33 251 966,56	33 521 238,97
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	200 998,39	205 588,19
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 094 871,09	3 153 833,83
3	Inne wartości niematerialne i prawne	38 506,52	50 260,52	3	Fundusz wkładów budowlanych	29 956 097,08	30 161 816,95
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	Fundusz zasobowy	20 023 092,99	19 862 330,95
II	Rzeczowe aktywa trwałe	47 154 483,02	49 489 037,18	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	-185 165,96	906 605,48
1	Środki trwałe	47 154 483,02	49 489 037,18		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	11 527 913,63	11 703 704,08	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	33 818 813,40	35 899 113,25	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 374 817,54	1 312 052,71	VI	Zysk (strata) netto	1 362 065,59	1 018 185,06
d)	środki transportu	333 356,11	405 677,71	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	99 582,34	168 489,43				
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 778 651,98	18 518 674,10
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	18 979,44	19 261,45	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	18 979,44	19 261,45		– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	1 934,43	1 934,43	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	1 934,43	1 934,43	II	Zobowiązania długoterminowe	3 878 909,13	3 909 418,28
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	3 878 909,13	3 909 418,28
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	3 878 909,13	3 909 418,28
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			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			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	15 904 512,28	13 515 288,65
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			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				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	28 016 707,75	24 266 540,98	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	9 734 440,93	7 790 982,88
I	Zapasy	110 400,74	128 759,94	a)	kredyty i pożyczki	373 741,21	291 331,38
1	Materiały	110 400,74	128 759,94	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 272 702,36	3 387 332,74
4	Towary				– do 12 miesięcy	5 075 305,36	2 713 980,39
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy	197 397,00	673 352,35
II	Należności krótkoterminowe	3 877 350,52	3 401 540,84	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	975 043,43	63 178,67
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	825 210,54	738 177,60
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	714 605,42	1 703 291,61
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	1 573 137,97	1 607 670,88
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	1 535 352,47	1 567 417,49
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	37 785,50	40 253,39
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	6 170 071,35	5 724 305,77
3	Należności od pozostałych jednostek	3 877 350,52	3 401 540,84		– w tym fundusz remontowy	6 077 296,71	5 644 623,33
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	142 274,50	339 952,59	IV	Rozliczenia międzyokresowe	995 230,57	1 093 967,17
	– do 12 miesięcy	142 274,50	339 952,59	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	4 101,69	9 701,01
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	77 599,92	10 479,63		– długoterminowe		
c)	inne	115 349,39	112 694,24		– krótkoterminowe	4 101,69	9 701,01
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	991 128,88	1 084 266,16
e)	należności od osób uprawnionych:	3 542 126,71	2 938 414,38				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	3 094 485,47	2 569 094,02				
	– z tytułu lokali użytkowych	447 641,24	369 320,36				
III	Inwestycje krótkoterminowe	20 697 949,09	17 546 612,60				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	20 697 949,09	17 546 612,60				
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	20 697 949,09	17 546 612,60				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	20 659 249,09	17 507 912,60				
	– inne środki pieniężne	38 700,00	38 700,00				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 331 007,40	3 189 627,60				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	357 655,42	273 559,84				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	673 721,12	524 726,32				
3.	Saldo Wn funduszu Remontowego	2 299 630,86	2 391 341,44				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	75 230 611,16	73 827 034,56		PASYWA razem (suma poz. A i B)	75 230 611,16	73 827 034,56

Z-CA PREZESA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy
mgr Urszula Rudnicka

Z-ca PREZESA
mgr inż. Piotr Baranowski

PREZES ZARZĄDU
inż. Ryszard Potkiewicz

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	53 685 418,58	45 763 325,13
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	51 656 002,30	43 909 519,37
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		
	b) w tym z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	818 523,28	705 007,27
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 210 893,00	1 148 798,49
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	52 614 806,93	44 816 600,68
I	Amortyzacja	339 541,61	392 392,43
II	Zużycie materiałów i energii	21 726 540,57	15 730 463,08
III	Usługi obce	11 333 507,61	10 736 302,71
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 511 245,99	1 390 447,21
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	9 282 702,03	8 406 596,57
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 739 814,58	1 599 434,96
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	6 681 454,54	6 560 963,72
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	52 614 806,93	44 816 600,68
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	1 070 611,65	946 724,45
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	0,00	0,00
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	1 070 611,65	946 724,45
D	Pozostałe przychody operacyjne	377 017,05	417 270,43
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	5 599,32	5 823,84
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	371 417,73	411 446,59
E	Pozostałe koszty operacyjne	325 620,80	276 100,85
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	737,95	2 199,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	324 882,85	273 901,85
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 122 007,90	1 087 894,03
G	Przychody finansowe	546 632,57	323 794,01
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	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:	545 810,58	322 170,75
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	821,99	1 623,26
H	Koszty finansowe	361,88	961,98
I	Odsetki, w tym:	361,88	961,98
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	1 668 278,59	1 410 726,06
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)	1 668 278,59	1 410 726,06
J	Podatek dochodowy	306 213,00	392 541,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	1 362 065,59	1 018 185,06
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)	1 362 065,59	1 018 185,06

Z-CA PREZESA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy

mgr Urszula Rudnicka

Z-ca PREZESA

mgr inż. Piotr Baranowski

PREZES ZARZĄDU

inż. Ryszard Petkowiak

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 2023 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 75.230.611,16 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. wykazujący zysk netto w wysokości 1.362.065,59 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 2023 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 („KRSB”) 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 2023 r. poz. 1015 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 2022 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu naszej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 28 marca 2023 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 2023 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:
2024-04-09
13:29

Lublin, 09 kwietnia 2024 roku