



### **Szanowni Spółdzielcy**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” w Lublinie, zgodnie z obowiązującym obowiązkiem statutowym, przedstawia członkom Spółdzielni informację o działalności Spółdzielni i jej sytuacji ekonomicznej za 2008 rok.

W swoich działaniach Zarząd Spółdzielni kierował się zadaniami wynikającymi ze statutu, regulaminów, planów finansowych, remontowych, a także pilnymi, bieżącymi potrzebami oraz dążył do ich najpełniejszej realizacji. Kierując swoje działania na racjonalizację wydatków, jak i odzyskiwania należności od dłużników starał się także poprawić sytuację finansową spółdzielni. Zarząd kontynuował także prace związane z regulacją prawną użytkowanych gruntów.

Mamy nadzieję, że informacje zawarte w tym sprawozdaniu o sytuacji finansowej, bilansie, trybie uwłaszczenia członków i przeprowadzonych remontach przybliżą działalność Spółdzielni wszystkim zainteresowanym członkom.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca”



## Spis treści

1. Wprowadzenie - informacje ogólne.....	3
2. Wewnętrzna organizacja spółdzielni.....	5
3. Bilans i wynik działalności finansowej.....	6
4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.....	12
5. Przeniesienie własności lokali.....	13
6. Stan prawny gruntów.....	20
7. Windykacja należności .....	22
8. Gospodarka zasobami spółdzielni.....	24
9. Podsumowanie, plany na przyszłość i słowo końcowe.....	29
10. Spis tabel .....	34
11. Spis załączników .....	35



## ***1. Wprowadzenie - informacje ogólne.***

Zarząd Spółdzielni w 2008 roku pracował w składzie dwuosobowym i składał się z Prezesa Zarządu i Członka Zarządu - Głównej Księgowej.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” w Lublinie stanowią: Wojciech Bartłomiejczyk - Prezes Zarządu, powołany na to stanowisko uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30.09.2003 r., a zatrudniony w Spółdzielni od 15.11.1996 r.

Agnieszka Łukaszczyk - Członek Zarządu, powołana na to stanowisko uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30.09.2003 r., a zatrudniona w Spółdzielni od 01.03.1998 r. na stanowisku Głównej Księgowej.

Zarząd Spółdzielni wykonywał swoje obowiązki na podstawie przepisów określonych w prawie spółdzielczym, statucie i regulaminach wewnętrznych, podejmował decyzje kolegiально, jak też czynności wynikających z podziału kompetencji dokonanego pomiędzy członkami zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 20 protokołowanych posiedzeń. Do stałych punktów rozpatrywanych kolegiально przez Zarząd należały następujące zagadnienia:

- przyjęcia w poczet członków spółdzielni;
- rezygnacje z członkostwa;
- spadki i darowizny mieszkań i garaży;
- zagadnienia związane z ustanowieniem odrębnej własności;
- zagadnienia pracownicze i socjalne;
- opracowywanie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej;
- bieżąca działalność spółdzielni: w tym sytuacja finansowa, terminowość wnoszenia opłat czynszowych i wielkość zadłużeń, rozkładanie zadłużeń na raty, sprawy wynikające z korespondencji z członkami, stan estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia;

Zarząd uczestniczył także w posiedzeniach Rady Nadzorczej, na których referował materiały sprawozdawcze, informacje i inne dane dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni.

Od kilku lat Zarząd starał się, aby unowocześnić obsługę interesantów i dostawać ją do potrzeb mieszkańców jak i zmieniających się warunków i potrzeb otoczenia gospodarczego i prawnego. W 2008 roku Zarząd podjął decyzje o zakupie nowego, zintegrowanego oprogramowania, obejmującego cały aspekt działalności Spółdzielni. Prace wdrożeniowe trwały od czerwca 2008 roku. Jedną z nowości w oprogramowaniu jest internetowy moduł Web-lokator, który umożliwi właścicielom lokali bieżący podgląd swojego konta opłat eksploatacyjnych. Udostępnienie dla mieszkańców tej opcji będzie możliwe dopiero w 2009 roku.



O zasobach Spółdzielni, jej historii, obowiązujących regulaminach, regulacjach prawnych i aktualnościach można dowiedzieć się ze strony internetowej pod nazwą [www.spoldzielca.com.pl](http://www.spoldzielca.com.pl). Umożliwia ona szybki dostęp do bieżących informacji o spółdzielni. Dużym powodzeniem cieszy się także wymiana korespondencji, ze wszystkimi działami Spółdzielni, za pomocą poczty internetowej na poniższe adresy:

dział administracji:

[adm@spoldzielca.com.pl](mailto:adm@spoldzielca.com.pl)

dział członkowsko-mieszkaniowy

[czlm@spoldzielca.com.pl](mailto:czlm@spoldzielca.com.pl)

księgowość

[ksiegowosc@spoldzielca.com.pl](mailto:ksiegowosc@spoldzielca.com.pl)

Od kilku lat prowadzony jest proces regulacji prawnej gruntów będących w zasobach Spółdzielni. W 2008 roku dokonano zakupu z wieczystego użytkowania na własność dwóch działek przy ul. Skautów 11B. Do całkowitego uregulowania stanu prawnego pozostały tylko grunty dla trzech budynków mieszkalnych, trzech lokali usługowych oraz budynku z garażami wolnostojącymi. Są to postępowania skomplikowane i wymagające długotrwałych procesów sądowych. Proces zakupu tych gruntów na własność, czy też nabycie w wieczyste użytkowanie będzie możliwe dopiero po zakończeniu całego postępowania. Również podjęcie właściwych uchwał, a tym samym sporządzanie aktów notarialnych przekształcających prawo własnościowe na pełną własność, dla budynków bez uregulowanej kwestii gruntowej, nie jest możliwe. Dla pozostałych budynków niezbędne regulacje do przekształcenia prawa własnościowego do lokalu na własność są przygotowane. Od początku zmian w prawie spółdzielczym akty notarialne podpisało 674 osoby, z czego 82 akty w 2008 roku (bez nieruchomości przy ul. Zana 70). Maleje także liczba członków Spółdzielni i w 2008 roku zmniejszyła się o 47 osób. Równocześnie przybywa lokali, których właściciele nie korzystają z praw członkowskich. W dzień 31.12.2008 roku takich lokali było 196 sztuk.

Zarząd Spółdzielni starał się aktywnie współpracować z istniejącymi Samorządami Mieszkańców w celu poprawienia wyglądu i stanu technicznego zasobów. Nie powołano jednak Samorządów Mieszkańców we wszystkich budynkach i w 2008 roku działało 29 samorządów mieszkańców.

Gospodarka remontowa Spółdzielni była prowadzona na podstawie przyjętego planu remontów. Zarząd koncentrował swoje działania na poprawie estetyki i komfortu mieszkania w zasobach Spółdzielni oraz ograniczaniu ubytków ciepła w budynkach. W 2008 roku na prace remontowe w całych zasobach wydano ponad 2.300 tys. zł, z czego około 1mln 200 tys. na docieplenia ścian i stropodachów w 8 budynkach. Ponadto remontowano dachy, poprawiano obróbki blacharskie, remontowano opaski wokół budynków i ciągi piesze, wymieniano stolarki okienne i drzwi wejściowe do budynków, malowano klatki schodowe, remontowano tarasy i balkony. Wykonano także generalny remont windy na kwotę 127 tys. zł.

Innym problemem występującym w budynkach była kwestia ubytków wody. Aby zminimalizować różnice kontynuowano wymianę wodomierzy. Spółdzielnia



instalowała tylko wodomierze z modułem radiowym, aby mieć zapewniony dostęp do wszystkich odczytów. W 2008 dokonano tego w trzech budynkach. W całych zasobach Spółdzielni proces wymiany przeszło dotąd 14 budynków. Oprócz wodomierzy dokonano także montażu zaworów termostatycznych w 8 budynkach, w ramach polityki termomodernizacji.

W 2008 roku w miejsce starych i zdewastowanych urządzeń zainstalowano ekologiczny i posiadający certyfikat bezpieczeństwa plac zabaw dla dzieci przy ulicy Glinianej. Przy okazji remontu ulicy Poprzecznej przez Urząd Miasta Lublin, Spółdzielnia zdecydowała się wyremontować nawierzchnię dwóch parkingów przyległych do tej ulicy.

## ***2. Wewnętrzna organizacja spółdzielni.***

Strukturę organizacyjną SM „Spółdzielnia”, zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza, określając zatrudnienie pracowników.

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych zgodnie ze strukturą organizacyjną na rok 2008 ilustruje tabela nr 1, a załącznik nr 1 przedstawia strukturę organizacyjną.

Tabela nr 1. Zatrudnienie w 2008 r. zgodnie ze strukturą organizacyjną.

Działy organizacyjne	Zatrudnienie
Zarząd	2
Księgowość i kadry	6,00
Administracja gzm, inspektor bhp	6,91
Członkowski i windykacji, sekretarka	4,00
Konserwatorzy	6,00
Gospodarze rejonów, pracownik gospodarczy	12,09
Razem	37,00 etatu

Przeciętne zatrudnienie za 2008 rok wyniosło 37,00 etatu, w tym na stanowiskach nierobotniczych 18,91 etatu i robotniczych 18,09 i uległo średniemu zwiększeniu w stosunku do roku poprzedniego o 4,38 etatu. Zmiany kadrowe w 2008 roku nastąpiły wśród gospodarzy rejonów, gdyż powrócono do zatrudnienia pracowników etatowych do czynności wykonywanych do tej pory przez firmę zewnętrzną. Oprócz pracowników etatowych, w spółdzielni zatrudnione są osoby na podstawie innych umów. Dotyczy to stanowiska radcy prawnego, który nie jest pracownikiem etatowym, a świadczy swoje usługi na podstawie umowy cywilnoprawnej.



### **3. Bilans i wyniki działalności finansowej.**

SM „Spółdzielnia” sporządza bilans oraz rachunek zysków i strat wymagany w art.47 ustawy o rachunkowości uwzględniając przepisy art. 6.1 Sytuację finansową za 2008 rok przedstawia sprawozdanie finansowe sporządzone na 31.12.2008 rok, na które składają się:

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Bilans

Rachunek zysków i strat

Informacja dodatkowa

#### **Rachunek zysków i strat za 2008 rok**

##### **Koszty działalności i straty za 2008 rok.**

Koszty działalności podstawowej **9.197.700,39**

W tym:

Amortyzacja 6.775,70

Zużycie materiałów i energii 4.659.899,77

Usługi obce 764.133,34

Podatki i opłaty 343.715,45

Wynagrodzenia 1.305.068,30

Ubezpieczenia społeczne i świadczenia na rzecz pracow. 256.569,41

Koszty pozostałe (fundusz remontowy) 1.861.538,42

**Pozostałe koszty operacyjne 65.912,41**

Na pozostałe koszty operacyjne składają się:

- koszty związane z prowadzeniem procesów sądowych

- odpisy aktualizujące należności

**Koszty finansowe 413,07**

**Straty nadzwyczajne 0,00**

#### **Przychody i zyski za 2008 rok**

Przychody ze sprzedaży działalności eksploatacyjnej **9.330.431,43**

Korekta o zmianę stanu produktów - 195.685,90

Pozostałe przychody operacyjne 71.176,72

Przychody finansowe 125.560,44

- kwotę tę stanowią odsetki uzyskane od lokat terminowych oraz odsetki uzyskane z tytułu zadłużeń opłat eksploatacyjnych.

**Zyski nadzwyczajne 0,00**



Wynik na działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych wynosi zero, ponieważ na 31.12.08r. nastąpiło rozliczenie wszystkich składników opłat eksploatacyjnych. Wynik na działalności zasobów nie mieszkaniowych (lokale użytkowe i działalność pozaoperacyjna) wyniósł 196.271,85 PLN. Wynik pomniejszony został o zmianę stanu produktów tj. kwotę 585,95 PLN. W kwocie tej jest zysk z lokali wynajmowanych 124.759,17 PLN, dochód z odsetek bankowych i z zaległości czynszowych 118.577,37 PLN oraz dochód ze sprzedaży gruntu przy ulicy Ćwiklińskiej 20.000 PLN. Wynik na działalności eksploatacyjnej za 2008 rok podlega obciążeniu podatkiem dochodowym w kwocie 67.456,82 PLN. Nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi za 2008 rok 195.685,90 PLN.

Zarząd proponuje przeznaczenie nadwyżki za 2008 rok w sposób następujący: -- **20.000** PLN przeznaczyć na fundusz remontowy budynków przy ul. Ćwiklińskiej, kwota ta wymaga uchwały Walnego Zebrania,  
- kwota **174.786,29** PLN , aby kwotę tą przeznaczyć na fundusz remontowo-interwencyjny Spółdzielni, kwota ta wymaga uchwały Walnego Zebrania,  
- kwota 1.485,56 jest niedopłatą za ciepło w lokalach użytkowych i jest to do rozliczenia w 2009 roku, kwota ta nie wymaga uchwały Walnego Zebrania,  
- kwota 585,95 PLN stanowi zmianę stanu produktu za 2008 rok i jest do rozliczenia w 2009 roku, kwota ta nie wymaga uchwały Walnego Zebrania.

## BILANS

### AKTYWA

#### A. Aktywa trwale

**66.013.504,97**

Charakterystykę poszczególnych składników aktywów trwałych przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 2. Składniki aktywów trwałych.

Lp.	Aktywa trwale	Wartość inwentarzowa	Umorzenie	Wartość netto
Lp	2	3	4	5
I	Wartości niematerialne i prawne	132 850,04	45 411,80	87 438,24
II	Środki trwale	64 581 734,67	18 781 150,45	45 800 584,22
a.	Grunty własne w tym prawo wieczystego użytkowania	4 215 562,37	118 475,64	4 097 086,73
b.	Budynki i budowle	59 418 745,45	17 784 078,83	41 634 666,62
c.	Urządzenia techniczne i maszyny	885 155,40	822 114,60	63 040,80
d.	Środki transportu	46 152,18	46 152,18	0
e.	Inne środki trwale	16 119,27	10.329,20	5 790,07
III	Środki trwale w budowie	6 377,40	0	6 377,40



IV	Należności długoterminowe	16 352 400,41	0	16 352 400,41
V	Inwestycje długoterminowe	25 585,37	0	25 585,37
	<b>Ogółem majątek trwały</b>	<b>81 098 947,79</b>	<b>18 826 562,25</b>	<b>62 272 385,54</b>

**II. Stan środków trwałych wynosi 45.800.584,22** w porównaniu z rokiem poprzednim uległ znacznemu zmniejszeniu o 3.592.845,39 tj 7,3%. Spowodowane to było przede wszystkim uwłaszczeniem lokali.

### III. Należności długoterminowe w kwocie **16.352.400,31**

- skapitalizowane odsetki bankowe oraz odsetki przejściowo wykupione przez budżet państwa w kwocie

- nie wniesione wkłady członków z tytułu gruntów w kwocie 400,65

- niesprzedane miejsca postojowe przy ulicy Głębokiej 12  
632.152,08

- niedopłaty do wkładów budowlanych z budynku Głęboka 12  
13.620,00

### IV. Inwestycje długoterminowe w kwocie

**25.585,37** w tym:

- akcje imienne spółki INWESTPROJEKT 24.900,00

- udziały w LSS Lublin 685,37

### B. Aktywa obrotowe **2.919.283,05**

#### I. Zapasy - materiały **22.672,31**

na wartość zapasów składają się materiały w magazynie wykorzystywane na bieżące potrzeby Spółdzielni.

#### II. Należności krótkoterminowe **955.998,87**

##### a) należności z tytułu dostaw i usług **516.660,60**

w tym :

##### 1. należności z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych **512.927,22**

pomniejszone o aktualizację wyceny 51.513,15 w Bilansie ujęto kwotę **461.414,07**, w następujący sposób:

mieszkania 376.394,25 – aktualizacja 11.388,69=**365.005,56**

garaże **8.446,53**

lokale użytkowe 128.086,44 pomniejszone o aktualizację realności wyceny należności 40.124,46 co daje kwotę **87.961,98**.



Zadłużenia na mieszkaniach w poszczególnych latach przedstawia tabela nr 3

Tabela nr 3. Stan zadłużeń w latach 1996-2008			
Rok	Stan zadłużenia na 31 grudnia	Wymiar opłat eksploatacyjnych	Liczba zadłużonych mieszkań
1996	208 735,51	263 244,22	613
1997	424 937,29	443 280,00	1252
1998	315 970,34	531 993,74	704
1999	151 077,00	534 231,34	578
2000	117 317,59	559 126,36	556
2001	153 744,55	601 622,15	669
2002	188 115,44	611 184,69	689
2003	161 640,71	627 970,79	708
2004	175 080,38	634 837,22	1025
2005	219.841,80	613.292,94	701
2006	270.771,87	623.034,94	895
2007	248.308,62	637.209,75	1034
2008	376.039,77	700.695,72	961

Struktura zadłużeń mieszkań według liczby miesięcy przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Struktura zadłużeń w 2008 r.				
Ilość miesięcy	Ilość mieszkań	Kwota zadłużenia	% mieszkań w zasobach	% kwoty zadłużenia
Bez zadłużeń	882	200.059,07	47,86	
0-1	679	112.824,27	36,84	30,00
1-2	150	76.137,01	8,14	20,25
2-3	61	53.895,76	3,31	14,33
3-4	33	35.348,82	1,79	9,40
4-5	11	16.507,91	0,60	4,39
5-6	11	19.632,03	0,60	5,22
6-7	5	12.672,64	0,27	3,37
7-8	0	0	0	0
8-9	3	11.194,38	0,16	2,98
9-10	1	1.367,27	0,05	0,36
10-11	2	10.105,48	0,11	2,69
11-12	1	3.403,24	0,05	0,91
Ponad 12	4	22.950,96	0,22	6,10
Ogółem zadłużone mieszkania	961			
Razem	1843	376.039,77	100	100



W kwocie zadłużeń znajduje się rozliczenie stawek eksploatacyjnych za 2008 rok w kwocie 184.877,87 zł, na które termin upływa 30 kwietnia 2009 roku. Zadłużenie bez rozliczenia za 2008 rok wyniosło **191.161,90 zł**.

**2.**

- rozrachunki z tytułu dostaw	3.625,81
- rozrachunki z tytułu budownictwa	44,60
- należności z tytułu nie zapłaconego normatywu	30.916,11
- należności z tytułu rozliczeń co i cw	5.901,32
- pozostałe należności od członków	13.773,73
- należności z tytułu niedopłaty do wkładów budowlanych	984,97

**b) należności z tytułu podatków** **43.716,87**

**c) inne należności** 139.384,60 pomniejszone o aktualizację wyceny należności w kwocie 18.282,73 **121.101,87**

**d) należności dochodzone na drodze sądowej** 426.542,47 pomniejszone o aktualizację wyceny należności 152.022,94 **224.519,53**

**III. Inwestycje krótkoterminowe** **1.937.668,39**  
(środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie)

**IV. Wykazane w bilansie na dzień 31.12.2008 r. rozliczenia międzyokresowe w kwocie** **2.943,48** dotyczą rozliczanych w czasie kosztów prenumeraty czasopism.

**PASYWA**

**I. Kapitał własny** **45.641.459,40**

1) fundusze podstawowe	<b>20.408.090,32</b>
2) fundusz z aktualizacji wyceny	25.233.369,08

**II. Zobowiązania i rezerwy** **20.269.465,41**

1). Zobowiązania długoterminowe 16.905.571,19  
kredyty bankowe udzielone na sfinansowanie budownictwa mieszkaniowego 16.905.571,19

Kredytem objęte są 144 mieszkania w następujących budynkach:

Nowomiejska 22 – szt 4

Nowomiejska 20 – szt 3

Gliniana 32 – szt 1



Zana 56 – szt 13  
Zana 58 – szt 15  
Zana 60 – szt 7  
Zana 62 – szt 9  
Zana 64 – szt 4  
Zana 52 – szt 21  
Zana 54 – szt 9  
Zachodnia 7 – szt 4  
Skautów 11B – szt 15  
Lubartowska 64 – szt 39

Zobowiązanie kredytowe wobec PKO BP IV o/Lublin obejmują:

- kredyt mieszkaniowy w kwocie 1.199.571,19
- odsetki bankowe skapitalizowane 2.636.058,94
- odsetki skapitalizowane przejściowo wykupione przez budżet 13.070.168,64

**Razem 15.706.227,58**

<b>2).</b> Zobowiązania krótkoterminowe	<b>2.319.114,14</b>
Zobowiązania od jednostek pozostałych	<b>1.101.076,57</b>
<b>a)</b> zobowiązania z tytułu dostaw i usług	946.894,99
w tym:	
- rozrachunki z tytułu budownictwa	13.333,40
- zobowiązania z tytułu bieżącej eksploatacji	689.370,51
- zobowiązania z tytułu rozliczenia co i cw oraz pozostałych stawek eksploatacyjnych	24.977,48
- nadpłaty w opłatach eksploatacyjnych	208.868,44
- nadpłaty z tytułu normatywów	1.339,54
- koszty wyłożone	5,62
<b>b)</b> rozrachunki publiczno prawne	<b>27.576,35</b>
<b>c)</b> pozostałe rozrachunki	<b>126.605,23</b>
<b>d)</b> fundusze specjalne	<b>1.218.037,57</b>
- fundusz remontowy	1.192.673,75
- fundusz socjalny	23.832,05
- fundusz społeczno-wychowawczy	1.531,77

Zobowiązania regulowane są terminowo.

### **III. Rozliczenia międzyokresowe kosztów – krótkoterminowe** **325.523,86**

Kwota 196.271,85 stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami za 2008 rok.

Kwota 129.252,01 stanowi rozliczenia międzyokresowe przychodów.



Suma aktywów i pasywów wyniosła za 2008 rok 65.191.668,59 i w porównaniu z rokiem 2007 uległa obniżeniu o 6%.

Wskaźnik płynności Spółdzielni tj. stosunek majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych wynosi 1,26 co oznacza dobrą płynność finansową Spółdzielni. Spółdzielnia jest w stanie płacić swoje zobowiązania w terminie.

Rada Nadzorcza podjęła decyzję o sporządzeniu ekspertyzy dotyczącej ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za 2008 rok przez Biegłego Rewidenta.

W ocenie stanu finansowego Spółdzielni Biegły stwierdził, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone prawidłowo zgodnie z Zakładowym Planem Kont, na podstawie ksiąg rachunkowych zamkniętych na 31.12.2008 roku. Na podstawie sprawozdania finansowego, Biegły stwierdził, że sytuacja Spółdzielni jest stabilna.

Bilans i Rachunek Zysków i Strat stanowi załącznik nr 2 i 3 do sprawozdania zarządu.

#### ***4. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.***

Zarząd w okresie od 1.01.2008 do 31.12.2008 realizował na bieżąco wnioski członków Spółdzielni dotyczące:

- wydawania zaświadczeń niezbędnych do sprzedaży lokalu, do przedłożenia w urzędzie skarbowym, czy też podpisania aktu notarialnego
- decyzji związanych z nabyciem prawa do mieszkań, garaży i lokali użytkowych
- czynności związanych z uzyskaniem wpisu do księgi wieczystej posiadanego prawa do lokalu

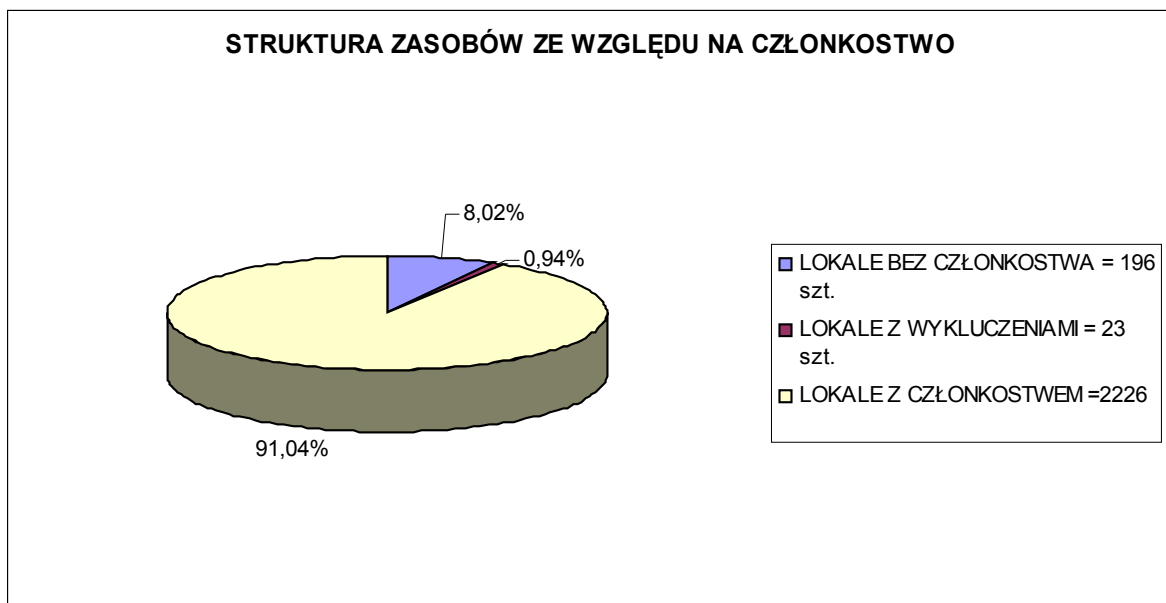
Na koniec okresu sprawozdawczego stan członków SM “Spółdzielca” przedstawiał się następująco:

- |  |               |
|--|---------------|
| • członkowie zamieszkali                       | - 1953        |
| • lokale użytkowe i garaże                     | - 118         |
| • osoby prawne                                 | - 6           |
| <b>RAZEM:</b>                                  | <b>- 2077</b> |
| • członkowie wykluczeni                        | - 23          |
| • członkowie oczekujący                        | - 243         |
| • lokale, których właściciele nie są członkami | - 196         |



Zgodnie z obowiązującymi przepisami, aby skutecznie nabyć prawo do lokalu, wstąpienie w poczet członków spółdzielni nie jest wymagalne. Powoduje to, że kupując czy dziedzicząc mieszkania, wiele osób rezygnuje z członkostwa w spółdzielni. W 2008 roku liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o 47 osób. Od zmiany przepisów w tym zakresie do końca 2008 roku 196 sztuk lokali nie posiada praw członkowskich, na ogólną liczbę 2445 lokali.

Strukturę zasobów ze względu na członkostwo w Spółdzielni przedstawia poniższy wykres:



W 2008 roku w zasobach Spółdzielni powstała pierwsza wspólnota mieszkaniowa. Na wniosek właścicieli lokali przy ul. Zana 70 w dniu 27.11.2008 r. powołany został zarząd wspólnoty mieszkaniowej, a zarządcą wybrano firmę zewnętrzną. Mimo to, koszty zarządzania nie uległy zmniejszeniu, liczone stawką od m<sup>2</sup> wg udziału w częściach wspólnych wzrosły prawie dwukrotnie.

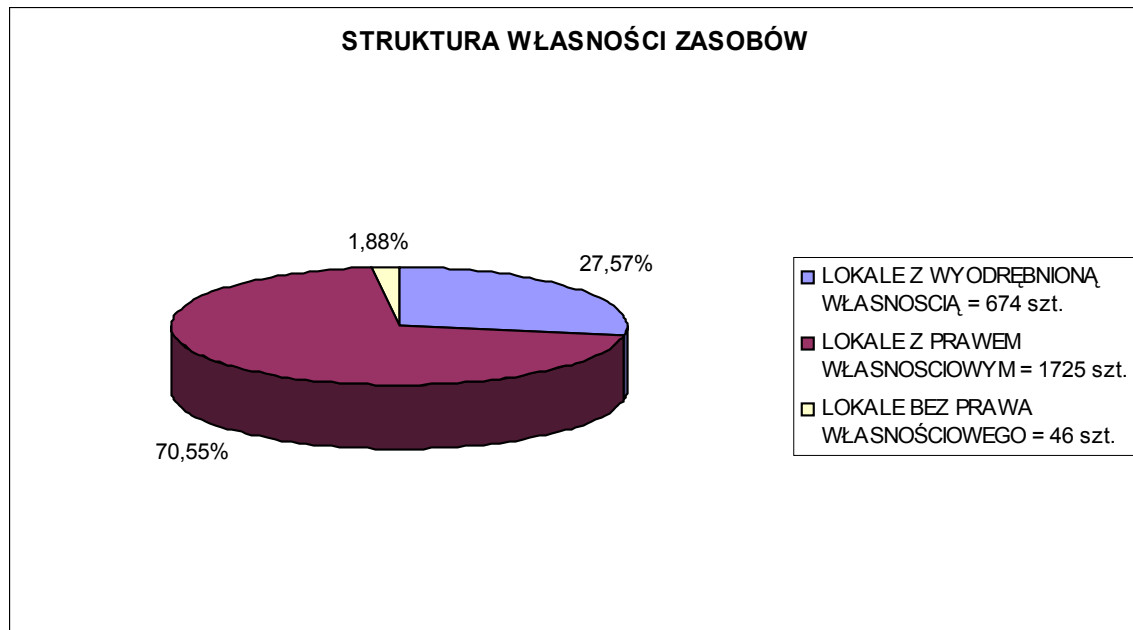
### **5. Przeniesienie własności lokali .**

Zarząd Spółdzielni podjął uchwały w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali dla wszystkich budynków z uregulowanym stanem prawnym gruntów. Spośród 56 budynków mieszkalnych na koniec 2008 roku uchwał nie podjęto dla 5 budynków przy ulicy Środkowej 13, Szkolnej 15, Zachodniej 7, Lubartowskiej 64, Wschodniej 6, a spośród lokali użytkowych i garaży uchwał nie podjęto dla Zana 72, Nowomiejskiej 16 i Dolny Panny Marii 53 i Snopkowskiej 12.



Spółdzielnia od dnia wejścia w życie ustawy „uwłaszczeniowej” do dnia 31.12.2008 roku przystąpiła do 674 aktów notarialnych przeniesienia własności i ustanowienia odrębnej własności lokali. Lokale uwłaszczone stanowią prawie 28 % ogółu lokali w całej Spółdzielni, w tym mieszkania 28,8 % ogółu mieszkań, garaże 27,3 % ogółu garaży i lokale użytkowe 16,3 % ogółu lokali.

Strukturę własności lokali przedstawia poniższy wykres:



Spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć umowę o przeniesienie własności lokalu w postaci aktu notarialnego z osobą, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu i która złożyła stosowny wniosek.

Osoby, które chciały uzyskać prawo własności, były zobowiązane dokonać spłaty wszelkich zobowiązań związanych z uwłaszczanym lokalem, z wyjątkiem zadłużeń wynikających z wydatkowania funduszu remontowego.

W 2008 roku koszt zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej ustawodawca ustalił w wysokości:

1. wynagrodzenie notariusza	281,50 zł
+ VAT 22 % )	61,93 zł
2. koszty założenia i wpisu do księgi wieczystej	260,00 zł
3. odpisy aktów notarialnych 4 szt. z VAT	146,40 zł
Ogółem	749,83 zł



**Tabela nr 5. Wykaz ilości aktów ustanowienia odrębnej własności lokali.**

Lp.	Budynek	Mieszkania garaże lokale(szt)	łącna ilość lokali w bu- dynku	Grunt	Ilość lokali uwłasz- czonych M,G,L	Łączna ilość uwłaszczono- nych lokali w budynku	% lokali uwłaszczono- nych w nieru- cho- mości
1	Bernardyńska 11	M-30			7	7	23%
		G-0	31	własność			
		L-1					
2	Boczna Siewnej 3	M-20			15	15	75%
		G-0	20	własność			
		L1-0					
3	Boczna Siewnej 7	M-35			10	10	29%
		G-0	35	własność			
		L1-0					
4	Ćwiklińskiej 2	M-42			11	14	26%
		G-12	54	własność	3		
		L-0					
5	Ćwiklińskiej 3	M-19			4	7	20%
		G-16	35	własność	3		
		L1-0					
6	Ćwiklińskiej 4	M-73			18	29	25%
		G-43	116	własność	11		
7	Czeska 12"A"	M-0				2	22%
		G-9	9	własność	2		
		L-0					
8	Czeska 14	M-30			9	9	30%
		G-0	30	własność			
		L-0					
9	Dulęby 9	M-18			3	3	17%
		G-0	18	własność			
		L-0					
10	Głębocka 3	M-32			10	10	30%
		G-0	33	własność			
		L-1					
11	Głębocka 5	M-20			13	13	65%
		G-0	20	własność			
		L-0					
12	Głębocka 10-12	M-54			22	44	25%
		G-81	179	własność	7		
		L-44			15		
13	Gliniana 15	M-35			11	11	31%
		G-0	35	własność			
		L-0					



14	Gliniana 17	M-34			6	<b>6</b>	18%
		G-0	34	własność			
		L-0					
15	Gliniana 23	M-40			13	<b>13</b>	33%
		G-0	40	własność			
		L-0					
16	Gliniana 32	M-23			10	<b>13</b>	36%
		G-4	36	własność	2		
		L-9			1		
17	Gminna 6	M-10			1	<b>2</b>	10%
		G-10	20	własność	1		
		L-0					
18	Junoszy 12	M-22			6	<b>6</b>	27%
		G-0	22	własność			
		L-0					
19	Junoszy 14	M-35			13	<b>16</b>	33%
		G-13	48	własność	3		
		L-0					
20	Kwiatowa 16	M-20			7	<b>7</b>	35%
		G-0	20	własność			
		L-0					
21	Kwiatowa 17	M-30			9	<b>9</b>	30%
		G-0	30	własność			
		L-0					
22	Kwiatowa 23	M-29			12	<b>12</b>	41%
		G-0	29	własność			
		L-0					
23	Lubartowska 64	M-39				<b>0</b>	0%
		G-0	40	wieczyste użytkowanie	0		
		L-1					
24	Nadbystrzycka 25	M-0				<b>0</b>	0%
		G-0	7	wieczyste użytkowanie	0		
		L-7					
25	Nadbystrzycka 39	M-60			27	<b>27</b>	45%
		G-0	60	własność			
		L-0					
26	Niecała 13	M-30			7	<b>7</b>	23%
		G-0	30	własność			
		L-0					
27	Narutowicza 16/18	M-39			27	<b>29</b>	64%
		G-6	45	własność	2		
		L-0					
28	Narutowicza 50	M-16			5	<b>5</b>	31%
		G-0	16	własność			



**SM „SPÓŁDZIELCA”**  
ul. Nadbystrzycka 25 20-618 Lublin

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2008 ROK**  
Materiały na Walne Zebranie Członków

		L-0					
29	Narutowicza 50"A"	M-15			4	<b>4</b>	27%
		G-0	15	własność			
		L-0					
30	Nowomiejska 1	M-66			14	<b>14</b>	21%
		G-0	66	własność			
		L-0					
31	Nowomiejska 16	M-0				<b>0</b>	0%
		G-0	1	brak regulacji prawnej	0		
		L-1					
32	Nowomiejska 18	M-34			12	<b>22</b>	37%
		G-26	60	własność	10		
		L-0					
33	Nowomiejska 20	M-15			5	<b>10</b>	38%
		G-10	26	własność	5		
		L-1					
34	Nowomiejska 22	M-20			10	<b>16</b>	46%
		G-15	35	własność	6		
		L-0					
35	Nowomiejska 24	M-14			4	<b>9</b>	36%
		G-11	25	własność	5		
		L-0					
36	Ochotnicza 8	M-16			3	<b>3</b>	19%
		G-0	16	własność			
		L-0					
37	Puławska 10	M-23			7	<b>7</b>	30%
		G-0	23	własność			
		L-0					
38	Skautów 11"B"	M-34			5	<b>5</b>	8%
		G-13	60	własność			
		L-13					
39	Słoneczna 12	M-0				<b>10</b>	42%
		G-24	24	własność	10		
		L-0					
40	Słoneczna 12"A"	M-0				<b>7</b>	58%
		G-12	12	własność	7		
		L-0					
41	Snopkowska 12	M-0		wieczyste użytkowanie i		<b>0</b>	0%
		G-17	17	brak regulacji prawnej	0		
		L-0		1 działki			
42	Spacerowa 17	M-20			9	<b>9</b>	45%
		G-0	20	własność			
		L-0					



**SM „SPÓŁDZIELCA”**  
ul. Nadbystrzycka 25 20-618 Lublin

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2008 ROK**  
Materiały na Walne Zebranie Członków

43	Środkowa 1	M-16			15	<b>15</b>	79%
		G-0	19	własność			
		L-3					
44	Środkowa 13 Dolna Panny Marii 53	M-88				<b>0</b>	0%
		G-6	98	brak regula- cji prawnej	0		
		L-4					
45	Strażacka 9	M-23			12	<b>12</b>	52%
		G-0	23	własność			
		L-0					
46	Szkolna 15	M-40		wieczyste, brak regula- cji prawnej		<b>0</b>	0%
		G-6	48	1 działki	0		
		L-2					
47	Wojenna 36	M-0	lokal wynaj- mowany	wieczyste użytkowanie		<b>0</b>	0%
		G-0			0		
		L-0					
48	Wschodnia 6	M-28				<b>0</b>	0%
		G-24	58	własność, współwła- sność	0		
		L-6					
49	Wschodnia 19 Dolna Panny Marii 59	M-22			10	<b>13</b>	38%
		G-11	34	własność	3		
		L-1					
50	Zachodnia 1	M-66			24	<b>24</b>	36%
		G-0	66	własność			
		L1-0					
51	Zachodnia 2	M-66			14	<b>14</b>	21%
		G-0	66	własność			
		L-0					
52	Zachodnia 4	M-66			16	<b>16</b>	24%
		G-0	66	własność			
		L-0					
53	Zachodnia 4"A"	M-0				<b>8</b>	24%
		G-34	34	własność	8		
		L-0					
54	Zachodnia 7	M-42				<b>0</b>	0%
		G-0	44	wieczyste użytkowanie	0		
		L-2					
55	Zachodnia 11	M-24			11	<b>22</b>	45%
		G-24	49	własność	11		
		L-1					



56	Zana 50	M-50			16	<b>19</b>	31%
		G-12	62	własność	3		
		L-0					
57	Zana 52	M-30			2	<b>15</b>	19%
		G-12			3		
		L-0	80	własność			
58	Zana 54	M-31			7	<b>24</b>	29%
		G-7			3		
		L-0					
59	Zana 56	M-31			9	<b>22</b>	31%
		G-15			7		
		L-0	84	własność			
60	Zana 58	M-31			6	<b>28</b>	61%
		G-7			2		
		L-0					
61	Zana 60	M-26			9	<b>0</b>	0%
		G-8			5		
		L-0	70	własność			
62	Zana 62	M-27			7	<b>28</b>	61%
		G-8			1		
		L-1					
63	Zana 64	M-19			7	<b>28</b>	61%
		G-9			4		
		L-1	46	własność			
64	Zana 68	M-12			12	<b>0</b>	0%
		G-5			5		
		L-1					
65	Zana 72	G-5	6	brak regulacji prawnej	0	<b>0</b>	0%
		L-1					
<b>Razem:</b>			2445		674	<b>674</b>	<b>28%</b>

## ***6. Stan prawny gruntów.***

Zarząd Spółdzielni w 2008 roku dokonał zakupu z wieczystego użytkowania na własność dwóch działek przy ul. Skautów 11B. W trakcie regulacji prawnej pozostały już tylko działki, wymagające postępowań sądowych oraz



wymagające od Urzędu Miasta przeprowadzenia postępowań administracyjnych. Należą do nich działki przy ulicy:

- Szkolnej 15
- Wschodniej 6
- Środkowej 13
- Dolnej Panny Marii 53
- Nowomiejskiej 16
- Zana 72
- Snopkowskiej 12
- Zachodniej 7

Dla budynków położonych przy ul. Dolna Panny Marii 53 i Środkowa 13, Gmina Lublin i Spółdzielnia kompletuje niezbędną dokumentację do przekazania tych działek w wieczyste użytkowanie Spółdzielni. W sprawie gruntu przy ul. Szkolnej 15 Spółdzielnia złożyła pozew o przeniesienie własności działki gruntu za wynagrodzeniem, ponieważ zgłosił się spadkobierca jednego ze współwłaścicieli tego gruntu. W trakcie regulacji prawnej pozostaje ponadto działka położona przy ul. Wschodniej 6 będąca w 7/8 współwłasnością Spółdzielni. W Sądzie Rejonowym toczy się postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej współwłaścicielce. Następnie Spółdzielnia, po ustaleniu rynkowej ceny przez biegłego sądowego, nabędzie brakujący udział w nieruchomości. W sprawie gruntu przy ul. Nowomiejskiej 16 podjęte zostały czynności mające na celu uzyskanie orzeczenia stwierdzającego zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości.

Dla pozostałych gruntów, które nie mają uregulowanej kwestii własności tj. ul. Zana 72, Snopkowskiej 12 zabudowanej garażami wolnostojącymi, sprawy uzyskania praw do terenów są cały czas w toku.

W sprawie gruntu przy ul. Zachodniej 7 toczy się w Sądzie Rejonowym postępowanie sądowe o nabycie praw przez Spółdzielnię do nieruchomości gruntowej, która pozostaje własnością Gminy Lublin i na której, posadowione są sale zabaw dla dzieci przedszkola nr 53 usytuowanego na parterze budynku Zachodnia 7.

Stan prawny gruntów SM “ Spółdzielca” na dzień 31.12.2008 r. przedstawia tabela nr 6.

<b>Tabela nr 6. Stan prawny gruntów SM Spółdzielca na 31.12.2008 r.</b>			
Lp.	Adres	Nr KW	Tytuł prawny
1.	BERNARDYŃSKA 11	LU11/00009388/4	Własność
2.	BOCZNA SIEWNEJ 3	205038	Własność



3.	BOCZ- NA SIEW- NEJ 7	LU1I/00205419/5	Własność
4.	CZEK A 14	211649	Własność
5.	ĆWIKLIŃSKIEJ 2	LU1I/00244800/8	Własność
6.	ĆWIKLIŃSKIEJ 3	LU1I/00244799/7	Własność
7.	ĆWIKLIŃSKIEJ 4	226657	Własność
8.	DULEBY 9	LU1I/0019266/6	Własność
9.	GLINI ANA 15	205030	Własność
10.	GLINIANA 17	205031	Własność
11.	GLINIANA 23	205037	Własność
12.	GLINIANA 32	LU1I/00090599/0	
13.	GŁĘBOKA 3	228898	Własność
14.	GŁĘBOKA 5	226855	Własność
15.	GŁĘBOKA 10-12	LU1I/00205039/7	Własność
16.	GMINNA 6	196077	Własność
17.	JUNOS ZY 12	7877	Własność
18.	JUNOSZY 14	4744	Własność
19.	KWIAT OWA 16	226647	Własność
20.	KWIATOWA 17	226648	Własność
21.	KWIATOWA 23	8305	Własność
22.	LUBAR- TOW- SKA 64	LU1I/00079151/5	Wieczyste użytkowanie
23.	N A D B YSTRZ YCKA 39	226651	Własność
24.	NARUTOWICZA 16/18	11240	Własność
25.	NARUTOWICZA 50	189401	Własność
26.	NARUTOWICZA 50A	205896	Własność
27.	NIECAŁA 13	7694	Własność
28.	NOWOMIEJSKA 1	211110	Własność
29.	NOWOMIEJSKA 18	226661	Własność
30.	NOWOMIEJSKA 20	226660	Własność
31.	NOWOMIEJSKA 22	226659	Własność
32.	NOWO MIEJS KA 24	221215	Własność
33.	OCHOTNICZA 8	146	Własność
34.	PULAWSKA 10	8106	Własność
35.	SKAU- TÓW 11B	LU1I/00274804/5	Własność



36.	SPACEROWA 17	226650	Własność
37.	STRAŻ ACKA 9	5099	Własność
38.	SZKOL NA 15	151721	dz.28/1 nieuregulowana i wie- czyste użytkowanie
39.	ŚRODK OWA 1	108876	Własność
40.	ŚROD- KOWA 13	Brak	Nieuregulowana
41.	WSCHODNIA 6	154925, 151875, 205897	własność i współwłasność
42.	WSCHODNIA 19	6415	Własność
43.	ZACH ODNIA 1	226652	Własność
44.	ZACHODNIA 2	226656	Własność
45.	ZACH ODNIA 4	LU1I/00213251/8	Własność
46.	ZACHODNIA 4 a	LU1I/00226655/4	Własność
47.	ZACHOD- NIA 7	LU1I/00078738/7	wieczyste użytkowanie
48.	ZACH ODNIA 11	211298	Własność
49.	ZANA 50	226658	Własność
50.	ZANA 52-54	LU1I/00226662/6	Własność
51.	ZANA 56-58	LU1I/00226663/3	Własność
52.	ZANA 60-62	LU1I/00226664/0	Własność
53.	ZANA 64-68	109320	Własność
54.	ZANA 72	Brak	Nieuregulowana
55.	ĆWIKLIŃSKIEJ 8	45317	wieczyste użytkowanie
56.	NADBYSTRZYCKA 25	LU1I/00180398/9	wieczyste
57.	NOWO- MIEJ- SKA 16	Brak	Nieuregulowana
58.	SŁONECZNA 12	226653	Własność
59.	WOJENNA 36	207635	wieczyste użytkowanie
60.	DOLNA PANNY MARII 59	6415	Własność
61.	DOLNA PANNY MARI 53	Brak	Nieuregulowana
62.	CZESKA 12 A garaże	226649	Własność
63.	SŁONECZNA 12A garaże	226654	Własność



## ***7. Windykacja należności.***

Spółdzielnia systematycznie prowadziła windykację należności wobec dłużników. Wysyłane były informacje i wezwania do zapłaty, kierowane były wnioski o wystawienie pozwów, o egzekucję komorniczą zasądzonych wyroków i nakazów zapłaty.

Wśród spraw kierowanych do sądu, większość stanowiły roszczenia przeciwko członkom spółdzielni i mieszkańcom z tytułu zalegania w opłatach eksploatacyjnych. Spółdzielnia uczestniczyła także w długotrwałych procesach dotyczących ustalenia i waloryzacji wkładów budowlanych, należności z tytułu nierozliczonych kredytów mieszkaniowych.

Do Zarządu Spółdzielni wpływały także wnioski w sprawie rozłożenia na raty zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych, kosztów sądowych, uzupełnienia wkładu budowlanego, bądź spłaty kredytu normatywnego. Z uwagi na trudną sytuację finansową członków Zarząd w wielu wypadkach wyrażał zgodę na ratalną spłatę zadłużeń. W 2008 roku z takiej pomocy skorzystało 51 osób, a kwota spłat ratalnych wyniosła 62 313,42 zł. Właściciele lokali również korzystali z pomocy Urzędu Miasta w formie dodatków mieszkaniowych na częściowe pokrycie swoich zobowiązań w Spółdzielni. Z takiej dopłaty w 2008 roku skorzystało 60 osób.

Spółdzielnia w 2008 r. odstąpiła od wykluczania członków zalegających z opłatami, gdyż zgodnie ze zmianą w prawie spółdzielczym, ustanie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie powoduje wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ale szukano innych sposobów, aby zabezpieczyć swoje należności od dłużników na własnościowym prawie do lokalu. Dokonywano zabezpieczeń poprzez obciążenia księgi wieczystej lokalu, dla którego prowadzona była egzekucja komornicza.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia skierowała pozwy do sądu przeciwko 68 dłużnikom na kwotę 131 075,98 zł, zapadło 85 wyroków sądowych na łączną kwotę 154 658,16 zł. Skierowano do egzekucji komorniczej 13 osób na kwotę 97 494,95 zł. Na podstawie zasądzonych wyroków i nakazów zapłaty wysłano 68 wezwań przedegzekucyjnych wzywających do dobrowolnej wpłaty na łączną kwotę 144 218,65 zł.

Ilość wysłanych wezwań do dłużników przedstawiono poniżej w tabelach nr 7, 8, 9.

Tabela nr 7. Wezwania do zapłaty – mieszkania



Lp.	Miesiąc	Ilość zadłużonych mieszkań	Wysokość zadłużenia	Odsetki	Ilość wezwań ostatecznych
1.	Marzec powyżej 2 miesięcy	76	110 596,66	4 144,03	76
2.	Maj	496	177 286,85	12 652,70	31
3.	Październik powyżej 2 miesięcy	68	109 855,52	6 297,79	68
Razem		x	X	x	175

Tabela nr 8. Wezwania do zapłaty – garaże

Lp.	Miesiąc	Ilość zadłużonych garaży	Wysokość zadłużenia	Odsetki	Ilość wezwań ostatecznych
1.	Marzec powyżej 2 miesięcy	28	3 777,53	18,55	28
2.	Maj	89	3 910,03	110,91	2
3.	Czerwiec	1	252,45	18,53	1
4.	Październik powyżej 2 miesięcy	18	2 387,40	72,53	18
Razem		x	X	x	49

Tabela nr 9. Wezwania do zapłaty – lokale usługowe

Lp.	Miesiąc	Ilość zadłużonych lokali	Wysokość zadłużenia	Odsetki	Ilość wezwań ostatecznych
1.	Marzec	72	114 833,68	32 595,88	10
2.	Czerwiec	58	99 027,30	32 447,25	10
Razem		x	x	x	20

Stan zadłużeń poszczególnych budynków przedstawiają załączniki do niniejszego sprawozdania: załącznik nr 5 mieszkania, załącznik nr 6 garaże, załącznik nr 7 lokale.

## **8. Gospodarka zasobami spółdzielni.**

W skład zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” wchodzi według danych na dzień 31.12.2008 roku następujące obiekty:



- 1830 mieszkań o łącznej powierzchni 102 622,49 m<sup>2</sup>,
- 434 garaże i 81 miejsc postojowych o łącznej powierzchni 8 849,46 m<sup>2</sup>
- 100 lokali własnościowych o powierzchni 8055,72 m<sup>2</sup>,
- 27 lokali wynajmowanych o łącznej powierzchni 1865,03 m<sup>2</sup>,
- 1 lokal biurowy, magazynek i 2 garaże o powierzchni 518,69 m<sup>2</sup>.

W celu sprawnego zarządzania zasoby spółdzielni podzielone zostały na 4 rejonu administracji obejmujące zasięgiem budynki znajdujące się w najbliższym sąsiedztwie.

W tabeli nr 10 przedstawiono obowiązujący w 2008 roku podział na rejonu administracyjne.

**Tabela nr 10. Rejonu administracyjne**

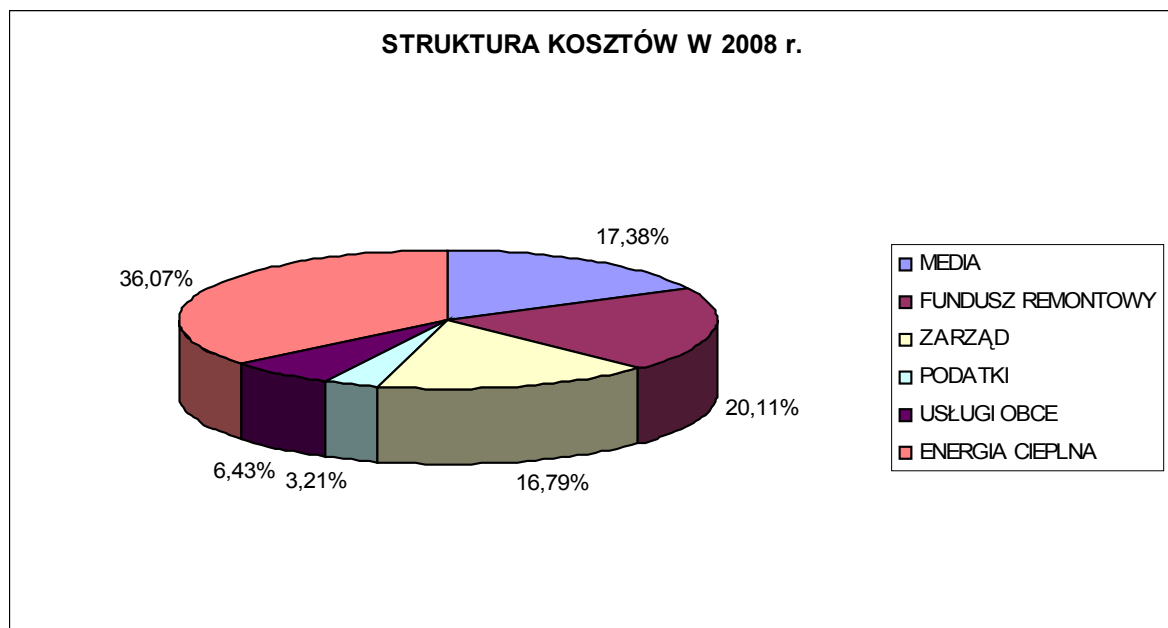
KG 1	KG2	KG3	KG3
Czeska 12a-garaże	Narutowicza 16/18	Nadbystrzycka 25-pawilon	Boczna Siewnej 3
Czeska 14	Dolna Panny Marii 53-pawilon	Nadbystrzycka 39	Boczna Siewnej 7
Dulęby 9	Dolna Panny Marii 59-garaże	Nowomiejska 1	Ćwiklińskiej 2
Głęboka 10-parkingogaraż	Głęboka 3	Słoneczna 12A-garaże	Ćwiklińskiej 3
Głęboka 10-pawilon	Głęboka 5	Słoneczna 12-garaże	Ćwiklińskiej 4
Głęboka 12	Gminna 6	Zachodnia 1	Ćwiklińskiej 8 –pawilon
Kwiatowa 16	Gminna 6 – garaże	Zachodnia 2	Gliniana 15
Kwiatowa 17	Lubartowska 64	Zachodnia 4	Gliniana 17
Kwiatowa 23	Narutowicza 50	Zachodnia 4 garaże	Gliniana 23
Nowomiejska 16	Narutowicza 50A	Zana 50	Gliniana 32
Nowomiejska 18 i garaże	Niecała 13	Zana 52	Junoszy 12
Nowomiejska 20	Ochotnicza 8	Zana 54	Junoszy 14
Nowomiejska 22	Strażacka 9	Zana 56	Junoszy 14-garaże
Nowomiejska 24	Szkolna 15	Zana 58	Bernardyńska 11
Spacerowa 17	Środkowa 1	Zana 60	Skautów 11B
Wojenna 36-pawilon	Środkowa 13	Zana 62	Puławska 10
Zachodnia 11	Wschodnia 19	Zana 64	
Zachodnia 11 garaże	Wschodnia 6	Zana 68	
Zachodnia 7	Narutowicza 16/18- garaże	Zana 72-pawilon	



Spółdzielnia sprawuje bieżący nadzór nad lokalami będącymi w jej zasobach. Podejmowane działania i decyzje mają na celu zapewnienie mieszkańcom nie tylko dostępu do mediów i innych usług komunalnych, ale także do utrzymania zasobów w stanie nie pogorszonym i zapewnienie porządku i bezpieczeństwa w budynkach i ich otoczeniu. Poprzez przygotowywanie planów wydatków i wpływów zapewnia właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową. Zasady rozliczenia kosztów i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni określają stosowne regulaminy. Przewidują one ustalenie wysokości obciążeń poszczególnymi kosztami, a w szczególności z tytułu:

- funduszu remontowego;
- mediów w tym: energia elektryczna, gaz, woda i ścieki, wywóz śmieci;
- kosztów zarządzania spółdzielnią w tym: koszty ogólne i koszty płac administracji;
- podatków i opłat w tym: ubezpieczenie, wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości;
- usług obcych w tym: konserwacja wind, obsługa podzielników co, abonament mpwik, sprzątanie klatek i terenu, konserwacje i przeglądy, koszty odczytów wodomierzy, konserwacja domofonów i pozostałe koszty;
- energia cieplna wraz z konserwacją instalacji.

Procentowy udział poszczególnych kosztów w 2008 r. przedstawia poniższy wykres:



Jak łatwo zauważyć największy udział w kosztach, ponad 53 %, mają szeroko pojęte media oraz ciepło tj. centralne ogrzewanie, ciepła woda i konserwacje sieci ciepłych. Drugi w kolejności jest fundusz remontowy z udziałem



łem 20,11 % (dla spółdzielni mieszkaniowych, zgodnie z ustawą o sm, kosztem jest odpis na fundusz remontowy, nie wydatek). Pozostałe rodzaje, w tym koszty zarządzania, opłaty i podatki oraz usługi obce odpowiedzialne są za ok. ¼ sumy wszystkich kosztów.

Spółdzielnia ma za zadanie utrzymywanie budynków i terenu administrowanego w należytych stanie technicznym i porządkowym. Swoje działania realizuje poprzez:

- prowadzenie kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu
- sporządzanie wykazów potrzebnych remontów, uczestnictwo w sporządzaniu planu remontu na dany rok
- sporządzanie zleceń, nadzór i uczestnictwo w odbiorach robót remontowych, sporządzanie umów na roboty budowlane
- prowadzenie ewidencji zasobów mieszkaniowych w postaci ksiąg obiektów, w których dokonuje się opisu stanu technicznego budynków oraz wykonywanych prac remontowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – Prawo budowlane Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Dz. U. Nr 89 poz.414 art. 64.
- zlecenie przeglądów wszelkich instalacji w tym: przewodów dymowych, wentylacyjnych i spalinowych, instalacji gazowej oraz instalacji elektrycznej i piorunochronnej wyspecjalizowanym firmom posiadającym odpowiednie uprawnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego (cyt. wyżej ustawa art. 61-62).
- kontrole prawidłowości wskazań urządzeń pomiarowych tj. wodomierzy, ciepłomierzy oraz parametrów dostarczanych przez firmy zewnętrzne mediów: wody, ciepła, gazu
- odczyty kontrolne wodomierzy w mieszkaniach i lokalach, plombowanie nowych urządzeń i tym podobne prace
- prowadzenie dokumentacji rozliczenia zużycia mediów dla poszczególnych mieszkań, odbiór i opracowanie wyników uzyskanych od firm zewnętrznych dokonujących odczytów wskazań podzielników ciepła i wodomierzy radiowych.
- przyjmowanie i rejestrowanie zgłoszeń o usterkach
- bieżące usuwanie awarii i usterek przez grupę konserwatorów lub przez firmy zewnętrzne
- uczestniczenie w likwidacji szkód oraz potwierdzanie wniosków dotyczących zgłaszania szkód do firmy ubezpieczeniowej



Spółdzielnia własnymi siłami prowadziła drobne prace konserwacyjno-naprawcze i usuwała awarie w zasobach. Według udokumentowanych zapisów w dziennikach w 2008 roku przyjęto 1 545 zgłoszeń , w tym:

- 273 zgłoszenia z tytułu awarii instalacji hydraulicznej i gazowej
- 511 zgłoszeń w związku z awariami instalacji elektrycznej
- 581 zgłoszeń ogólnobudowlanych
- 180 innych prac interwencyjnych i sezonowych takich jak: odśnieżanie ciągów pieszych, dachów, zrzucanie sopli, przycinka drzew i pielęgnacja zieleni.

Spółdzielnia monitorowała stan techniczny obiektów, wygląd estetyczny otoczenia, stan i czystość miejsc składowania odpadów tj. zsyków, altan śmietnikowych, stan terenów zieleni i obiektów małej architektury, placów zabaw dla dzieci, parkingów oraz oświetlenia terenu. Podejmowano zadania mające na celu spełnienie oczekiwań mieszkańców we wszystkich kwestiach związanych z bieżącą obsługą zasobów. Interwencje mieszkańców zgłaszane były telefonicznie, na piśmie lub drogą poczty elektronicznej, która to forma jest coraz częściej wykorzystywana do korespondencji ze spółdzielnią.

Utrzymanie zasobów Spółdzielni w należyтым stanie technicznym i estetycznym wymaga ciągłych nakładów finansowych. Dla osiągnięcia tego celu gromadzone są środki finansowe przez wnoszenie miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy, w ramach danej nieruchomości lub budynku. Fundusz ten wykorzystywany jest do finansowania remontów i napraw części wspólnych budynków tj. elewacji, klatek schodowych, schodów, chodników, a także do pokrycia kosztów montażu urządzeń pomiarowych jak wodomierze i regulacyjnych jak termozawory. Podstawą formalną prac remontowych jest uchwalany corocznie przez Radę Nadzorczą plan remontów.

Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy uchwalana jest przez Radę Nadzorczą i w roku 2008 wynosiła dla:

- lokali mieszkalnych i użytkowych 1,05 zł/m<sup>2</sup>, stawka podstawowa
- garaży 0,45 zł/m<sup>2</sup> stawka podstawowa
- lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży 1,55 zł/m<sup>2</sup>, stawka zwiększo-

na.

Podwyższone stawki utrzymywane są do momentu spłaty zadłużeń na funduszu remontowym poszczególnych budynków. Istnieje możliwość ustalenia wyższego odpisu na fundusz remontowy, z takiej możliwości skorzystało kilka budynków w celu szybszej spłaty zadłużenia lub szybszego zgromadzenia środków na przyszłe, poważne remonty.

Finansowanie remontów budynków, które nie posiadają wystarczających własnych środków finansowych odbywa się w ramach „pożyczek wewnętrznych”. Zasady ich funkcjonowania określają stosowne Uchwały Rady Nadzorczej. W 2008 r. Uchwała Rady Nadzorczej nr 7/2008 z dnia 26 lutego 2008 r.



zaostrzyła kryterium czasowe, ograniczając okres spłaty zadłużenia na maksymalnie 7 lat.

Remonty w zasobach spółdzielni zlecane były specjalistycznym firmom. W wyborze najkorzystniejszej oferty uczestniczyli mieszkańcy i przedstawiciel Rady Nadzorczej. Dokonywali wyboru firm wykonawczych oferujących najkorzystniejsze warunki, zarówno techniczne jak i finansowe oraz długi okres gwarancji na wykonane roboty.

Zarząd SM „Spółdzielnica” od kilku lat jako priorytet traktuje zmniejszanie kosztów eksploatacji budynków zwłaszcza kosztów ogrzewania. W ramach zgromadzonych środków realizowane są remonty i modernizacje przynoszące oszczędności w kosztach eksploatacji budynków. Są to prace polegające na ocieplaniu elewacji budynków, stropodachów i montażu zaworów termostatycznych, wraz z regulacją instalacji c.o.

W 2008 r. zostały przeprowadzone prace remontowe na łączną kwotę 2.383.683,09 zł, z czego na poszczególne rodzaje wydano:

- 1.189.708,08 zł na docieplenia ścian i stropodachów w budynkach przy ul. Ćwiklińskiej 2 i 3, Gminnej 6, Kwiatowej 23, Nowomiejskiej 16, Zana 56, 58 i 62;
- 122.590,06 zł na remonty dachów, rynien w budynkach przy ul. Bocznej Siewnej 3, Ćwiklińskiej 4, Dolny Panny Marii 59, Glinianej 17, Gminnej 6 (garaże), Lubartowskiej 64, Nadbystrzyckiej 39, Nowomiejskiej 1 i 18, Snopkowskiej 12, Strażackiej 9, Środkowej 13, Zachodniej 1-4, Zana 62 i 68;
- 202.603,06 zł na remonty opasek i chodników w budynkach przy ul. Bocznej Siewnej 7, Czeskiej 14, Ćwiklińskiej 4, Glinianej 15, 17 i 23, Kwiatowej 16, 17 i 23, Puławskiej 10, Zachodniej 1 i Zana 70;
- 131.447,21 zł na remonty stolarek okiennych i drzwiowych w budynkach przy ul. Bocznej Siewnej 3 i 7, Ćwiklińskiej 2, 3 i 8, Glinianej 23, Głębokiej 10-12, Środkowej 13, Zachodniej 1 i Zana 56;
- 153.367,82 na remonty klatek schodowych i wind w budynkach przy ul. Ćwiklińskiej 3, Głębokiej 10-12, Lubartowskiej 64, Nadbystrzyckiej 39 i Zachodniej 2;
- 96.393,38 zł na remonty balkonów w budynkach przy ul. Ćwiklińskiej 4, Głębokiej 10-12, Junoszy 14, Strażackiej 9, szkolnej 15 i Zana 50;
- 221.063,72 zł na remonty instalacji (głównie wodomierze i zawory termostatyczne) w budynkach przy ul. Bocznej Siewnej 7, Ćwiklińskiej 8, Glinianej 15, 17, 23 i 32, Głębokiej 3, Kwiatowej 23, Nowomiejskiej 1, Ochotniczej 8, Zachodniej 1 i Zana 68;
- 151.502,11 zł na remonty placów, tarasów i schodów w budynkach przy ul. Bocznej Siewnej 7, Ćwiklińskiej 2, Glinianej 15, 17, 23 i 32, Głębokiej 10-12, Nadbystrzyckiej 25 i Skautów 11B;



- 59.758,81 zł na remonty śmietników, kominów i ogrodzeń w budynkach przy ul. Bocznej Siewnej 3 i 7, Ćwiklińskiej 2 i 3, Glinianej 15, 17 i 23, Głębokiej 10-12, Kwiatowej 23, Nadbystrzyckiej 39, Narutowicza 16/18, Skautów 11B, Zana 50, 56 i 64;
- 55.248,84 zł na inne, najczęściej drobne prace remontowe praktycznie na każdym obiekcie w zasobach Spółdzielni.

Stan funduszu remontowego na 31.12.2008 r. znajdują Państwo w załączniku nr 8 niniejszego sprawozdania.

### ***9. Podsumowanie, plany na przyszłość i słowo końcowe.***

W 2008 r. Zarząd pracował w niezmiennym, dwuosobowym składzie. W tym czasie starał się w sposób profesjonalny i na bieżąco reagować na wszystkie problemy, jakie nurtowały Spółdzielnię, jej członków i mieszkańców. Priorytetem w działaniach była przede wszystkim realizacja zadań statutowych wobec członków, a także realizacja ustalonego przez Radę Nadzorczą planu remontowego. Większość zadań tego planu udało się zrealizować, część na wniosek samorządów mieszkańców została zmieniona, z innych zrezygnowali mieszkańcy, a pewna jego część została przełożona na rok 2009.

Generalnie można powiedzieć, że główną przesłanką przy planowaniu robót na rok 2008 była chęć ograniczenia zużycia energii cieplnej oraz ograniczenia ubytków wody. W ramach tego programu docieplano kolejne budynki, zakładano termozawory, wymieniano także wodomierze.

Wymieniana była stolarka na klatkach schodowych i w piwnicach. Nie zapomniano również o poprawie estetyki i zwiększeniu komfortu mieszkania w zasobach spółdzielni. W ramach tych działań malowano klatki schodowe, wymieniano opaski wokół budynków, wymieniano i uzupełniano nawierzchnie chodników i parkingów oraz stworzono nowoczesny plac zabaw.

Na odrębną uwagę zasługują dwa istotne zagadnienia mające istotny wpływ na funkcjonowanie spółdzielni.

Pierwszym jest toczące się postępowanie sądowe po sprzedanej inwestycji przy ulicy Willowej. Zarząd co roku w swoich sprawozdaniach relacjonuje przebieg tego postępowania, które zdaje się nie mieć końca. W 2006 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydał wyrok w toczącym się postępowaniu pomiędzy Polimex-Mostostal Warszawa, a Inco System o zapłatę 1.535.977,80 tys zł za wykonanie stanu zerowego pierwszego budynku. Spółdzielnia nie była stroną tego procesu, występowała w roli interwenienta posiłkowego po stronie Polimexu. W wyroku Sąd uznał, że Inco System nie jest dłużnikiem Polimexu z uwagi na nieważność aktu notarialnego z marca 2003 roku, na mocy którego Inco System zobowiązał się spłacić zobowiązania Spółdzielni do Polimexu. Jako dłużnika Polimexu Sąd wskazał Spółdzielnię. Polimex oraz Spółdzielnia



odwołały się od tego wyroku do Sądu Apelacyjnego. Sąd Apelacyjny w Lublinie w drugiej połowie 2008 roku utrzymał w mocy wyrok Sądu Rejonowego, co zaskutkowało wniesieniem przez Spółdzielnię w tej sprawie kasacji do Sądu Najwyższego. Jednocześnie Polimex-Mostostal na podstawie wyroków Sądu Apelacyjnego i Rejonowego uzyskał nakaz zapłaty w stosunku do Spółdzielni na kwotę 1.535.977,80 zł, co wraz z odsetkami stanowiło kwotę 2 770 tys zł. Spółdzielnia nie miała możliwości zapłaty takiej kwoty, a egzekucja komornicza zwiększyłaby jeszcze te koszty. Sytuacja była bardzo niebezpieczna i stanowiła bezpośrednie zagrożenie dla płynności finansowej Spółdzielni. W obliczu takiego zagrożenia Zarząd po konsultacjach z Radą Nadzorczą podjął działania negocjacyjne mające na celu wyeliminowanie zagrożenia. W wyniku rozmów podjętych przez Zarząd Spółdzielni z Zarządem Polimexu, Polimex zrezygnował z egzekucji komorniczej na rzecz zabezpieczenia swoich roszczeń hipoteką na 2 lokalach użytkowych Spółdzielni do czasu rozstrzygnięcia wzajemnego sporu na drodze procesowej. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni wraz z wyznaczonymi członkami Rady Nadzorczej prowadzili z Zarządem Polimexu negocjacje w zakresie zminimalizowania przez Polimex wysokości roszczeń. Wynikiem tych negocjacji była rezygnacja przez Polimex z większej części zadłużenia do 858 tys zł i rozłożenia tej kwoty na cztery raty płatne do końca roku 2009. Polimex postawił jednak jeden warunek: ugoda musi mieć postać ugody sądowej i musi być zawarta na pierwszej rozprawie sądowej.

Uzyskane warunki, choć dalej niesprawiedliwe, są w możliwościach finansowych Spółdzielni i zabezpieczają ją ostatecznie przed wszelkimi możliwymi konsekwencjami sądowymi, jakie mogą się jeszcze wydarzyć w dalszym postępowaniu związanym z tą inwestycją.

Zarząd miał nadzieję, że Sąd Najwyższy zdąży pozytywnie rozpatrzyć kasację Spółdzielni przed rozpoczęciem postępowania sądowego pomiędzy Spółdzielnią a Polimexem. Jednak tak się nie stało. Termin rozprawy został wyznaczony na 27.01.2009, a na sędziego sprawozdawcę została powołana ta sama sędzina, która wydała tak niekorzystny wyrok dla Spółdzielni w Sądzie Rejonowym. Nie należało się spodziewać, aby wydany wyrok był inny. W tej sytuacji Zarząd po uzyskaniu opinii prawnej i uzgodnieniu z Radą Nadzorczą zdecydował się na podpisanie ugody sądowej z Polimexem na warunkach wcześniej uzgodnionych. Miesiąc później Sąd Najwyższy pozytywnie rozpatrzył kasację Spółdzielni i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez Sąd Rejonowy w Lublinie, co więcej, w uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdza, że kwestionowany przez Sąd Rejonowy akt notarialny z 2003 r jest ważny, a co za tym idzie właściwym dłużnikiem Polimexu jest Inco System, a nie Spółdzielnia. Oznacza to również, że Zarząd Spółdzielni nie popełnił błędu w procedurze zbycia inwestycji.

Na chwilę obecną czeka nas jeszcze próba renegocjacji ugody z Polimexem oraz długa droga sądowa do całkowitego zakończenia sprawy, w tym



jeden proces pomiędzy Inco System a Polimexem i drugi pomiędzy Spółdzielnią a Inco System. Na marginesie warto dodać, że Spółdzielnia i Polimex od kilku lat starają się bezskutecznie zainteresować Prokuraturę i Policję działalnością prezesów Inco Systemu.

Reasumując, ugoda z Polimexem ostatecznie zakończyła zagrożenia w stosunku do Spółdzielni, natomiast o ostatecznym bilansie finansowym będziemy mogli powiedzieć dopiero po zakończeniu wszelkich negocjacji i procesów, które mogą potrwać jeszcze długo.

Drugim, z kolei ważnym zagadnieniem związanym z bezpiecznym funkcjonowaniem Spółdzielni, jest kwestia związana z warunkami na jakich niektórzy członkowie i właściciele mieszkań chcą zawiązać wspólnoty i odłączyć się od spółdzielni, powierzając zarządzanie nieruchomością innym podmiotom gospodarczym.

W listopadzie 2008 zawiązała się wspólnota jednobudynkowa przy ulicy Zana 70, która na swoim pierwszym zgromadzeniu członków zdecydowała o powierzeniu zarządzania wspólnotą prywatnemu zarządcy. Generalnie nie byłoby w tym nic niepokojącego gdyby nie fakt, że członkowie nowej wspólnoty oraz ich nowy zarządca, nie uważają za stosowne uregulować ze Spółdzielnią należności za prace remontowe wykonane na ich budynku w ramach „pożyczki wewnętrznej”. Regulacje prawne dotyczące możliwości wyodrębniania wspólnot nie regulują precyzyjnie tych spraw, w związku z czym stwarza to możliwości do różnych interpretacji tego zagadnienia lecz nie jest jednoznaczne z przyzwoleniem na łamanie prawa. Po prostu ustawodawca nie przewidział wszystkich możliwości w zapisach Ustawy, co nie oznacza, że zgodził się na to, aby można było wydzielać wspólnoty z długami w stosunku do spółdzielni macierzystych.

Zarząd chciałby w przypadku Zana 70 uniknąć prowadzenia procesów przeciwko swoim członkom (lub byłym członkom), i ma nadzieje na porozumienie się z członkami nowej wspólnoty. Jeśli nie dojdzie do tego, to droga sądowa może być jedynym wyjściem w rozwiązaniu wzajemnych sporów.

Na marginesie należy nadmienić, że zmiana zarządcy nie przyniosła mieszkańcom nowej wspólnoty obniżki kosztów zarządzania oraz poprawy komfortu mieszkania. Wręcz przeciwnie, rozliczenia są we wspólnocie być może bardziej czytelne z uwagi na mniejszą ilość rozliczanych pozycji, ale jednocześnie koszty zarządzania są znacznie wyższe i wynoszą 1,2 zł/m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania wraz z pomieszczeniem przynależnym, obliczanymi proporcjonalnie do udziałów w częściach wspólnych, co daje łącznie kwotę dla całego budynku 1388,96 zł miesięcznie. W Spółdzielni opłaty z tytułu zarządzania są jednakowe dla wszystkich mieszkań i garaży. Budynek Zana 70 w 2008 roku wniósł do Spółdzielni, z tytułu zarządzania, sprzątnięcia terenu i utrzymania części wspólnych, kwotę 743,45 zł miesięcznie. Gdyby przeliczyć to na 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań i garaży w budynku Zana 70, to dałoby to kwotę 0,73 zł



za 1m<sup>2</sup> powierzchni, bez dodatkowo płatnych powierzchni pomieszczeń przynależnych.

Aby uniknąć wszelkich podobnych problemów w przyszłości Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą Spółdzielni uznały za konieczne zabezpieczenie interesów Spółdzielni, poprzez zobligowanie władających lokalami w budynkach, w których przewidywane jest finansowanie robót remontowych z pożyczki wewnętrznej, do składania dobrowolnych oświadczeń o istnieniu takiej pożyczki i jej zwrocie w przypadku zawiązania wspólnoty i odłączenia się od Spółdzielni. Zarząd uważa również, że zapis zabezpieczający interesy Spółdzielni przed takimi przypadkami powinien znaleźć się w Statucie naszej Spółdzielni. Jest nadzieja, że taki zapis pozwoli na przyszłość uniknąć zarówno Spółdzielni, jak i jej członkom namawianym przez różne osoby mające interes w odłączaniu budynków od Spółdzielni, wielu kłopotów i kosztów z powodu przeciągających się procesów sądowych. Ci, którzy chcą się odłączyć jak najbardziej mają do tego prawo, jednak powinni pamiętać, że pieniądze udzielone z „pożyczki wewnętrznej” na remonty, to są pieniądze pozostałych członków Spółdzielni z budynków, które nie są aktualnie remontowane. Oczywistym wydaje się zatem odpowiedź na pytanie, czym jest brak zwrotu takiej pożyczki. Statutowa regulacja tych spraw wydaje się najlepszym rozwiązaniem do uniknięcia w przyszłości wszelkich problemów związanych z odłączaniem się wspólnot od Spółdzielni.

Mimo toczących się postępowań sądowych i innych sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna a jej sprawne działanie i funkcjonowanie niczym nie zagrożone.

W najbliższych latach Zarząd Spółdzielni swoje działania będzie ukierunkowywał na zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni oraz podejmowaniu decyzji zmierzających do utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym i zgodnie z ich przeznaczeniem. Kontynuowane będą szeroko pojęte działania termomodernizacyjne tj. ocieplanie budynków, montaż termozaworów i regulacja instalacji oraz wymiana stolarki w częściach wspólnych. W dalszym ciągu będzie prowadzona wymiana wodomierzy. Ważnym zadaniem będą też przedsięwzięcia mające na celu zabezpieczenie poprawności działania wentylacji istotne m.in. ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców. W miarę uwalniania środków zainwestowanych w procesach termomodernizacyjnych Spółdzielnia będzie starała się stopniowo remontować małą architekturę (ciągi piesze, place zabaw, parkingi, tereny zielone itp.). Ważnym, acz mało dotąd eksponowanym tematem, jest stan techniczny garaży. Wymagają one poważnych remontów i w tym też kierunku będą czynione kroki w przyszłości.

Zarząd ma nadzieję, że swymi działaniami skutecznie rozwiązuje problemy nurtujące spółdzielców, choć ma pełną świadomość, że nie wszystko można rozwiązać pozytywnie i usatysfakcjonować wszystkich mieszkańców.



Na wykonywanie zadań i podejmowanie efektywnych działań składa się nie tylko codzienna praca Spółdzielni, lecz również zaangażowanie wszystkich jej członków.

Przedkładając niniejsze sprawozdanie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Spółdzielca” pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza działaczom organów samorządowym Spółdzielni, członkom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni oraz wszystkim społecznikom wspierającym dotychczasową działalność Spółdzielni swoją wiedzą i doświadczeniem.

**Z wyrazami szacunku**  
**Zarząd**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Spółdzielca”**

**Prezes Zarządu Wojciech Bartłomiejczyk**  
**Członek Zarządu – Główna księgowa Agnieszka Łukaszczyk**

***10. Spis tabel.***

Tabela nr 1	Zatrudnienie w działach organizacyjnych w 2008 roku zgodnie ze strukturą organizacyjną.
Tabela nr 2	Składniki aktywów trwałych.
Tabela nr 3	Stan zadłużeń w latach 1996-2008.
Tabela nr 4	Struktura zadłużeń w 2008 r.
Tabela nr 5	Wykaz ilości aktów ustanowienia odrębnej własności lokali
Tabela nr 6	Stan prawny gruntów SM „ Spółdzielca” na dzień 31.12.2008 rok.
Tabela nr 7	Wezwania do zapłaty - mieszkania.
Tabela nr 8	Wezwania do zapłaty - garaże.
Tabela nr 9	Wezwania do zapłaty - lokale.



Tabela nr 10      Rejony administracyjne spółdzielni.

### ***11. Spis załączników.***

- Załącznik nr 1    Struktura organizacyjna.
- Załącznik nr 2    Bilans na dzień 31.12.2008 r.
- Załącznik nr 3    Rachunek zysków i strat za 2008 r.
- Załącznik nr 4    Informacja dodatkowa za 2008 r.
- Załącznik nr 5    Stan zadłużeń mieszkań na dzień 31.12.2008 r.
- Załącznik nr 6    Stan zadłużeń garaży na dzień 31.12.2008 r.
- Załącznik nr 7    Stan zadłużeń lokali użytkowych na dzień 31.12.2008 r.
- Załącznik nr 8    Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2008 r.



**S M „SPÓLDZIELCA”**  
**ul. Nadbystrzycka 25 20-618 Lublin**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2008 ROK**  
**Materiały na Walne Zebranie Członków**