



SZANOWNI CZŁONKOWIE I MIESZKAŃCY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁADA” W BIŁGORAJU

W 2023 roku przedstawiamy Państwu biuletyn, który będzie dostępny na obradach Walnego Zgromadzenia oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

W tym roku mija 65 lat od chwili powstania Naszej Spółdzielni. „Łada”, która wybudowała w tym czasie prawie 3 tysiące mieszkań, kilkadziesiąt lokali użytkowych i kilka pawilonów z infrastrukturą, placami zabaw i tysiącami drzew, których tak mało teraz przy nowych blokach. Jednak ze względu na inflację, kryzys energetyczny, nie czas na świętowanie.

Ubiegły rok przyniósł bardzo duży wzrost kosztów ogrzewania, który nastąpił, szczególnie w lokalach ogrzewanych gazem. W związku z wysoką inflacją nastąpił ogromny wzrost cen materiałów budowlanych i kosztów robocizny, które mają bezpośredni wpływ na koszty remontów. Mimo to Zarząd i Rada Nadzorcza realizowała zadania postawione nam przez Walne Zgromadzenie Członków Naszej Spółdzielni. Wykonaliśmy zdecydowaną większość planów remontowych wynikających z Państwa wniosków. Prowadziliśmy w dalszym ciągu remonty parkingów, chodników i dróg między innymi przy ul. Sikorskiego 12 i 14, Poprzecznej 16, Nadstawnej 36-50, Kościuszki 33, 35, na co wydaliśmy ponad milion czterysta dwadzieścia sześć tysięcy złotych, w tym około 700 tysięcy dołożyliśmy z funduszu remontowego wspólnego. Dużą wagę przywiązujemy do remontu balkonów (Nadstawna 36, 38, 56B, 60), koszt wykonania po-

nad 430 tys. W 15 budynkach wykonaliśmy remonty instalacji elektrycznej oraz oświetlenia klatek schodowych, montując oprawy z czujnikiem ruchu. Ogółem wydatkowaliśmy z funduszu remontowego rekordowo dużą kwotę 2 mln 678 tys. zł. Na bieżąco staramy się też wykonywać drobne prace zgłaszane nam przez mieszkańców. W związku z zaskarżeniem planu zagospodarowania miasta przez sąsiada w dalszym ciągu oczekujemy na pozwolenie na budowę 2 bloków mieszkalnych z planowanymi podziemnymi miejscami parkingowymi dla każdego mieszkania i windami.

Za 2022 r. rok uzyskaliśmy zysk z własnej działalności gospodarczej (tj. najem lokali użytkowych, dzierżawa terenów i pozostałe aktywności) w wysokości 828 272,20 zł. brutto. Po zapłaceniu podatku 193 tys. zł planujemy pokryć niedobór powstały w wyniku rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości w kwocie 366 506,50 zł., a pozostałe środki w większości przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego ogólnego.

Jak co roku badania sprawozdań finansowych przeprowadzane przez biegłych rewidentów nie notują uchybień w prowadzonej przez Spółdzielnię działalności finansowej i pozytywnie oceniają działalność Zarządu.

Nasi mieszkańcy zgłaszają problemy ze sprzątaniem klatek schodowych, ponieważ dużo mieszkań jest wynajmowanych i użytkownicy nie wywiązują się ze swoich obowiązków chcemy poinformować Państwa, że istnieje możliwość sprzątania klatek schodowych przez naszych pracowników po uzyskaniu zgody właścicieli mieszkań z danej nieruchomości. Sprzątamy już klatki w administrowanych przez nas blokach i odpłatność wynosi kilkanaście złotych od mieszkania miesięcznie. W przypadku zainteresowania prosimy o wniosek do nas.

W niniejszym biuletynie znajdziecie Państwo szczegółowe informacji o naszej działalności.

Zapraszamy Naszych członków na Walne Zgromadzenie, którego pierwsza część rozpoczyna się 15 maja gdzie będzie możliwość dyskusji i zgłaszania wniosków. Dziękuję Naszym członkom z Biłgoraja, Tarnogrodu, Goraja i Józefowa za zaangażowanie w działalność Spółdzielni, oraz życząc wszelkiej pomyślności.

Prezes Zarządu
Aleksander Betlich

STAN ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH, LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY, EWIDENCJA GRUNTÓW NA KONIEC 2022 ROKU

Spółdzielnia eksploatuje:

- 75 budynków mieszkalnych, w których jest 2686 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 137 466,11 m² (w tym 1385 lokali o powierzchni 71 817,64 m² przeniesione w odrębną własność)

w tym :

- Biłgoraj 69 budynków,
- Goraj 2 budynki,
- Tarnogród 2 budynki,
- Józefów 2 budynki.

- 8 pawilonów wolnostojących oraz sieć lokali użytkowych wbudowanych o łącznej powierzchni użytkowej 11.868,55 m², które wynajmujemy 66 najemcom i 23 dzierżawcom terenu pod działalność handlową i zarządzamy 19 lokalami użytkowymi własnościami. Ponadto administrujemy 8 lokalami o pow. 424,90 m² przeniesionymi w odrębną własność.

- 291 garaży o powierzchni 4.994,10 m² (w tym 41 o pow. 673,66 m² przeniesionych w odrębną własność, administrowane przez Spółdzielnię).

w tym:

- w Biłgoraju 282 garaże - 4.852,10 m²,
- Goraju 9 garaży - 142,00 m²,

- 7 kotłowni

w tym:

- w Biłgoraju 3 szt. (3 gazowe)
- w Goraju 2 szt. (olejowe)
- w Tarnogrodzie 2 szt. (gazowe)

• posiadamy 231 817,76 m² terenów na, których zlokalizowane są nasze zasoby (w tym grunt o powierzchni 92246,08 m² właścicieli lokali przeniesionych w odrębną własność):

w tym:

- w Biłgoraju 217 278,76 m²
- w Goraju 4.720,00 m²
- w Józefowie 5742,00 m²
- w Tarnogrodzie 4077,00 m²

Ponadto administrujemy zasoby Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 12 i prowadzimy obsługę finansową Spółdzielni Mieszkaniowej „Alternatywa”.

REGULAMIN OBRAD
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁADA”
W BIŁGORAJU

§ 1

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie zostaje podzielone na części, gdy liczba członków przekroczyła 500.

§ 2

1. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości.
2. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
3. Członek któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienia do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność członka do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
4. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i opatrzone czytelnym podpisem oraz dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni

biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.”

5. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez przedstawiciela ustawowego, który nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
6. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 3

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej, oraz społecznej i kulturalnej,
 - 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych, oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
 - 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,

- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 8) oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 10) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
- 11) uchwalanie zmian statutu,
- 12) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 13) wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia,,
- 16) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej oraz zasad wynagradzania jej członków.

§ 4

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) 1/5 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje

Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć 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.
7. Rada Nadzorcza, Zarząd lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw porządku obrad lub przedstawić projekty uchwał, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zarząd winien wyłożyć do wglądu w siedzibie Spółdzielni zgłaszane projekty uchwał lub projekty uchwał wynikające z żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
8. Projekt uchwały zgłoszonej przez Członków musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 5

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestniczenia w danej części Walnego Zgromadzenia na piśmie poprzez wywieszenie tych pism na każdej klatce schodowej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni przy ul. 3 – Maja 40 na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Tak zwani Członkowie oczekujący zawiadamiani są poprzez publikację

treści zawiadomienia w prasie lokalnej. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
3. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw lub projektów uchwał, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członków, osób i organizacji wymienionych w ust. 1 na 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych.

§ 6

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości przedstawicieli i pozostałych członków w sposób określony w § 5.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia poddaje pod głosowanie projekty uchwał wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

5. Większość kwalifikowana wymagana jest:
- 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały o zmianie statutu Spółdzielni,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej,
 - 2/3 głosów – dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia spółdzielni,
 - 3/4 głosów – dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji spółdzielni.
6. Uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej są podejmowane bez względu na liczbę członków obecnych na każdej części Walnego Zgromadzenia.

§ 7

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca i sekretarz.
3. W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, statutu lub regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał rozstrzyga prezydium zebrania.

§ 8

1. Każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera następujące komisje :
 - a) mandatowo- skrutacyjną,
 - b) uchwał i wniosków.
2. Każda z komisji winna liczyć co najmniej trzech członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.

§ 9

1. Do zadań komisji mandatowo – skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu,
 - b) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków obecnych na posiedzeniu,
 - c) obliczanie wyników głosowania,
 - d) sporządzanie alfabetycznych list zgłoszonych kandydatur w wyborach do organów Spółdzielni oraz na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona.
2. Do zadań komisji uchwał i wniosków należy:
 - a) rozpatrywanie projektów uchwał poddanych pod głosowanie poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - b) rozpatrywanie wniosków zgłoszonych do projektów uchwał w trybie § 29 ust. 9 statutu.
3. Każda komisja ze swej działalności sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

§ 10

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący komisji mandatowo-skrutacyjnej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady Walnego Zgromadzenia lub jego części referuje przedstawiciel organu, do którego należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd Spółdzielni.

4. Po zreferowaniu sprawy przewodniczący Walnego Zgromadzenia lub jego części otwiera dyskusję, w pierwszej kolejności udzielając głosu osobom zgłaszającym pytania.

§ 11

1. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu w dyskusji według kolejności zgłoszeń. Przewodniczący może odmówić głosu osobie, która w tej samej sprawie zabierała już głos dwukrotnie.
2. Poza kolejnością przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia udziela głosu: przewodniczącemu Rady Nadzorczej, członkom Zarządu, referentowi sprawy będącej przedmiotem dyskusji oraz przedstawicielom związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Krajowej Rady Spółdzielczej.

§ 12

1. Poza kolejnością przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia udziela także głosu w sprawie formalnej.
2. Za sprawę formalną uważa się wniosek o:
 - 1) przerwę w obradach
 - 2) ograniczenie czasu przemówień,
 - 3) zamknięcie listy mówców danej sprawie,
 - 4) zamknięcie dyskusji w danej sprawie i przeprowadzenie głosowania,
 - 5) wnioski w innych sprawach formalnych mogących mieć naczenie dla przebiegu i wyniku obrad oraz głosowań.
3. W sprawie formalnej poza wnioskodawcą może zabierać głos tylko jeden uprawniony do głosowania uczestnik części Walnego Zgromadzenia popierający wniosek i jeden przeciwny wnioskowi.
4. Po zgłoszeniu wniosku w sprawie formalnej i wysłuchaniu stosow-

nie do ust. 3, głosów za i przeciw wnioskowi przewodniczący części Walnego Zgromadzenia zarządza bezzwłocznie głosowanie w sprawie tego wniosku.

§ 13

1. Po wyczerpaniu listy mówców przewodniczący części Walnego Zgromadzenia udziela głosu przewodniczącemu komisji uchwał i wniosków w celu przedstawienia projektu uchwał i zgłoszonych do nich poprawek i wniosków.
2. Komisja uchwał i wniosków przedstawia projekty uchwał, oraz zgłoszonych do nich poprawek i wniosków.
3. Głosowanie nad projektami uchwał odbywa się w ten sposób, że najpierw poddaje się pod głosowanie poprawki, w pierwszej kolejności najdalej idące, a następnie projekt uchwały wraz z przyjętymi poprawkami.
4. Poprawki przyjmowane są zwykłą większością głosów. Uchwały wraz z przyjętymi poprawkami przyjmowane są również zwykłą większością głosów chyba, że prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych lub statut wymagają dla przyjęcia danej uchwały kwalifikowanej większości głosów.

§ 14

1. Z przebiegu obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz zebrania.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 15

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą , postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarządu może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą, W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 5 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 16

1. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru członków Rady Nadzorczej.
2. Zasady obsadzania mandatów członków Rady Nadzorczej określa Rada Nadzorcza.
3. Prawo zgłaszania kandydatur na członków Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni. Zgłoszenie winno nastąpić na co najmniej 7 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Do zgłoszenia składanego na piśmie w Spółdzielni winno być dołączone oświadczenie kandydata wyrażające zgodę na kandydowanie.
4. Kandydatury na członków Rady Nadzorczej zostają poddane pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

§ 17

1. Wybory dokonywane są spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Zgłoszonych kandydatów komisja mandatowo-skrutacyjna wpisuje na listę kandydatów w kolejności alfabetycznej ich nazwisk.
3. Głosowanie w wyborach do organów Spółdzielni dokonywane jest na ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni kartach wyborczych, opatrzonych nazwą organu do którego przeprowadzone są wybory. Karty powinny zawierać imiona i nazwiska wszystkich kandydatów w kolejności alfabetycznej nazwisk ustalonej przez komisję mandatowo-skrutacyjną na liście kandydatów. Uprawnieni do głosowania skreślają nazwisko kandydata, na którego nie głosują. Jeżeli głosujący skreślił mniej kandydatów niż może być wybranych to karta jest nieważna. Nieważna jest też karta uszkodzona lub zniszczona w taki sposób, że nie można ustalić na kogo głosujący oddał głos lub na karcie znajdują się dopisane inne osoby niż przedstawione

przez komisję mandatowo-skrutacyjną. Jeżeli na karcie do głosowania skreślona jest równa lub większa liczba kandydatów niż ma być wybrana karta jest ważna, a głosy zalicza się tym kandydatom, którzy nie zostali skreśleni.

4. Karty do głosowania wręcza członkom komisja mandatowo-skrutacyjna, po czym przewodniczący części Walnego Zgromadzenia wyznacza czas na wypełnienie tych kart. Po upływie tego czasu jeden z członków komisji mandatowo-skrutacyjnej odczytuje z listy obecności nazwiska uprawnionych do głosowania i wyczytani kolejno podchodząc do urny wrzucają do niej swoje karty do głosowania.
5. Po zakończeniu oddawania głosów komisja mandatowo-skrutacyjna otwiera urnę, ustala liczbę wrzuconych kart, co stanowi liczbę głosujących, w tym liczbę kart nieważnych, liczbę głosów oddanych ogółem na wszystkich kandydatów i liczbę głosów na poszczególnych kandydatów oraz imiona i nazwiska kandydatów wybranych. Wybrani w poszczególnych nieruchomościach zostają ci spośród kandydatów, którzy uzyskali w kolejności największą liczbę głosów stanowiącą sumę głosów oddanych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
6. Jeżeli dwóch lub więcej kandydatów otrzyma taką samą liczbę głosów, co powodowałoby przekroczenie liczby członków organu, do którego odbywają się wybory mandat pozostaje nie obsadzony. Uzupełnienie nie obsadzonego mandatu dokonuje się na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§ 18

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podpisują wszyscy przewodniczący lub zastępcy i sekretarze każdej z części Walnego Zgromadzenia, na podstawie protokołów sporządzonych w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.

2. Zarząd Spółdzielni w terminie 7 dni od dnia odbycia posiedzenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, organizuje posiedzenie wszystkich przewodniczących lub zastępców i sekretarzy każdej z części Walnego Zgromadzenia.
3. Z posiedzenia sporządza się protokół, który zawiera łączne wyniki głosowań oraz wykaz uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie. Protokół podpisują wszyscy przewodniczący lub zastępcy i sekretarze.
4. Protokół, o którym mowa w ust. 3 stanowi integralną część protokołu Walnego Zgromadzenia.

Niniejszy jednolity tekst regulamin został uchwalony przez części Walnego Zgromadzenia w dniach 20.05. – 29.05.2019 roku uchwałą WZ nr 7/19.

Na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2022 roku został wybrany nowy skład Rada Nadzorcza w osobach:

1. **Jarosław Lipiec** – Przewodniczący Rady
2. **Jacek Piskorski** – Zastępca Przewodniczącego
3. **Ryszard Dycha** – Sekretarz Rady
4. **Ryszard Niespodziewański** – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. **Ryszard Korniak** – Przewodniczący Komisji
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
6. **Krzysztof Żbikowski** – Przewodniczący Komisji
Społeczno - Samorządowej
7. **Małgorzata Łuczyn** – Członek
8. **Anna Ziembicka - Dzido** – Członek
9. **Mieczysław Banach** – Członek

INFORMACJA
z pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łada”
w Biłgoraju za rok 2022

W okresie sprawozdawczym Zarząd działał w następującym składzie:

1. **Aleksander Bełżek** – Prezes Zarządu od dnia 09.09.2013 r .
2. **Mirosław Sitarz** – Zastępca Prezesa Zarządu – Kierownik Działu Technicznego od 15.10.2002 r .
3. **Danuta Kaziród** – Członek Zarządu – Główna Księgowa od dnia 21.04.2006 r.

W minionym roku Zarząd odbył 29 posiedzeń, które obejmowały zagadnienia związane z działalnością Spółdzielni a w szczególności:

- podejmowanie decyzji w sprawach przyjęcia członków do Spółdzielni oraz zawieranie umów o budowę lokali i ustanawianie praw do lokali,
- sporządzanie projektów planów gospodarczych,
- prowadzenie działalności Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- podejmowanie decyzji w sprawach realizacji inwestycji,
- zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- rozpatrywanie spraw administracyjnych,
- wprowadzaniem w życie przepisów prawnych dotyczących spółdzielniach mieszkaniowych,
- rozpatrywanie spraw pracowniczych.

Zarząd brał udział we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisji oraz spotkaniach organizowanych przez Członków.

W roku 2022 na Walnym Zgromadzeniu
w dniach 20 -29.06.2022 roku
podjęto do wykonania niżej wymienione uchwały :

Uchwała nr 1/22 w sprawie
przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
za 2019 rok.

Uchwała nr 2/22 w sprawie
przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
za 2020 rok.

Uchwała nr 3/22 w sprawie
przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni
za 2021 rok.

Uchwała nr 4/22 w sprawie
przyjęcia kierunków rozwoju działalności gospodarczej
na rok 2022 i lata następne.

Uchwała nr 5/22 w sprawie
zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok.

Uchwała nr 6/22 w sprawie
zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 rok

Uchwała nr 7/22 w sprawie
zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.

Uchwała nr 8/22 w sprawie
podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019.

Uchwała nr 9/22 w sprawie
podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020.

Uchwała nr 10/22 w sprawie
podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021.

Uchwała nr 11/22 w sprawie
oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć.

Uchwała nr 12/22 w sprawie
zbycia nieruchomości.

Uchwała nr 13/22 w sprawie
przyjęcia sprawozdania z pracy Rady Nadzorczej za lata 2019-2021.

Uchwała nr 14/22 w sprawie
absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni za rok 2019.

Uchwała nr 15/22 w sprawie
absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni za rok 2020.

Uchwała nr 16/22 w sprawie
absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni za rok 2021.

Uchwała nr 17 /22 w sprawie

wyboru członków Rady Nadzorczej Spółdzielni – w oparciu o poniższe łączne wyniki głosowania na kandydatów do Rady Nadzorczej Spółdzielni , członkami Rady Nadzorczej Spółdzielni zostali :

1. Banach Mieczysław
2. Dycha Ryszard
3. Korniak Ryszard
4. Lipiec Jarosław
5. Łuczyn Małgorzata
6. Niespodziewański Ryszard
7. Piskorski Jacek
8. Ziembicka – Dzido Anna
9. Żbikowski Krzysztof

Wszystkie Uchwały Walnego zostały wykonane.

STATYSTYKA **CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA** **ZA ROK 2022**

Według stanu na 31.12.2022 r. w Spółdzielni zarejestrowanych jest 3506 członków w tym:

- **413 oczekujących na mieszkania oraz**
- **3093 posiadających lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.**

W grupie posiadających lokale najwięcej członków posiada wyłącznie lokale mieszkalne. Kolejna grupa to członkowie posiadający lokale mieszkalne wraz z garażami. Tylko 52 posiada tylko garaże, 17

lokale użytkowe, a 1 członek, jednocześnie lokal użytkowy i garaż.

Stan lokali w zasobach członków spółdzielni na dzień 31.12.2022 r.:

1. lokale mieszkalne :

- własnościowe prawo	1286
- lokatorskie prawo	7
- odrębna własność	1271
- ekspektatywa odrębnej własności	7
2. lokale użytkowe :

- własnościowe prawo	19
- odrębna własność	8
3. garaże :

- własnościowe prawo	240
- odrębna własność	40
- ekspektatywa odrębnej własności	6

W minionym roku przystąpiło do Spółdzielni 106 nowych członków. W tym samym okresie z ewidencji skreślono 79 członków.

W grupie członków dysponujących już prawami do lokali typu własnościowego bądź prawem odrębnej własności, 402 posiada prawo do więcej niż jednego lokalu bądź ułamkowy udział w takim prawie.

W grupie członków dysponujących już prawami do lokali typu własnościowego bądź prawem odrębnej własności, 443 posiada prawo do więcej niż jednego lokalu bądź ułamkowy udział w takim prawie.

W roku sprawozdawczym odnotowaliśmy 112 przypadków zmiany właścicieli lokali i uprawnionych do własnościowych praw do lokali w wyniku transakcji na wolnym rynku oraz uzyskania praw do lokali w drodze postępowań spadkowych lub darowizny.

W sytuacjach, kiedy prawo do lokalu typu własnościowego przechodzi na kilku spadkobierców do dokonywania czynności praw-

nych związanych z wykonywaniem praw do lokali powołanych zostało 75 pełnomocników.

Kandydaci stanowią grupę 412 osób, która została zarejestrowana w Spółdzielni w okresie do 31.12.1982 r.

Stan wszystkich lokali w zasobach spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. :

1. lokale mieszkalne :

- lokatorskie prawo	7
- własnościowe prawo	1287
- odrębna własność	1377
- ekspektatywa odrębnej własności	7
- najem	4
- bez tyt. prawnego	4

2. lokale użytkowe :

- własnościowe prawo	19
- odrębna własność	8
- najem	66

3. garaże :

- własnościowe prawo	240
- odrębna własność	41
- ekspektatywa odrębnej własności	6
- najem	4

W związku ze sprzedażą, darowizną, w wyniku podziału majątku po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu, zgonu osoby fizycznej, uchwałą Rady Nadzorczej skreślono z rejestru członków spółdzielni 84 osoby. W poczet członków przyjęto 217 osób.

Na dzień **31.12.2020 r.** w zasobach Spółdzielni 126 mieszkań na prawach odrębnej własności zajmowanych było przez osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Wykonanie planu remontowego w 2022 r.

Wszystkie zadania zaplanowane w funduszu remontowym do realizacji w roku 2022r. zostały wykonane. Wyjątkiem są następujące zadania przewidziane do wykonania w okresie zimowym (np. malowanie klatek schodowych).

W 2022 r. wykonaliśmy:

1. Roboty blacharsko-dekarskie (naprawa i wymiana rur, rynien, murów trempowych, usuwanie przecieków).
2. Malowanie klatek schodowych:
Lubelska 13, Nadstawna 10, Kościuszki 30 (rozpoczęcie).
3. Dofinansowanie do wymiany okien.
4. Wymiana okienek w piwnicach:
Sikorskiego 16, Nadstawna 35.
5. Wymiana okien w lokalu użytkowym – Goraj Rynek.
6. Remont chodników:
Kościuszki 33, 35.
7. Remont parkingów, chodników i dróg:
Nadstawna 36 – 50(układ komunik.), Nadstawna 46, 50 (parkingi), Sikorskiego 12, 14, Poprzeczna 16 (układ komunikacyjny I etap).
8. Wykonanie dokumentacji układu komunikacyjnego:
Boh.M.C 18, 20 Kościuszki 99, 101, Piłsudskiego 18 (koncepcja).
9. Remont kominów:
Kościuszki 150.
10. Remont balkonów:
Nadstawna 36, 38, 56B, 60
11. Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach:

- Cegielniana 13, 27.
12. Remont instalacji elektrycznej (wlz) – kl. schodowe:
Cegielniana 11.
 13. Remont oświetlenia klatek (oprawy z czujnikiem ruchu):
BMC 18, 20, Kościuszki 99, 101, Cegielniana 25,
Piłsudskiego 18, 30, Nadstawną 10, 48, Pl. Wolności 6, 7,
Widok 10, Sienkiewicza 2, 10, Krzeszowska 57A.
 14. Wykonanie oświetlenia terenu:
Kościuszki 30.
 15. Remonty instalacji elektrycznej wewnętrznej i zewnętrznej.
 16. Remont domofonów.
 17. Remonty instalacji CO, CW, wod.-kan wewnętrznych i zewnętrznych. Wyniesienie zaworów ZW, CW- Sienkiewicza 4, 31, A.Kraków 55, wyniesienie zaworów zimnej wody – Szewska 5, Pl. Wolności 4.
 18. Pozostałe remonty -wstawianie szyb, zamków, samozamykaczy, remonty placów zabaw, ulic, opasek, chodników, stolarki okiennej, drzwiowej, wylewki na balkonach, balustrady, naprawy kontenerów, podestów itp.

PLAN REMONTU ZASOBÓW W 2023 r.

UWAGI

I.	Roboty blacharsko - dekarские (naprawa i wymiana rur, rynien, murów tremplowych, usuwanie przecieków, wymiana włazów na dach)	25 000
II.	Docieplenie ścian	
	1. Piłsudskiego 28 III kl.pn.izach.	105 000
	2. Pił.18 - śc. zach.	200 000
III.	Remont klatek schodowych z malowaniem	
	1. Ceg.11	120 000
	2. Ceg. 27	170 000
	3. Piłsudskiego 32	60 000
		290 060
IV.	Dofinansowanie do wymiany okien	16 000
V.	Wymiana okienek w piwnicach	
	1. Tarn.Rynek 8	5 200
	2. Kościuszki 39	19 200
		24 400
VI.	Remont parkingów, chodników i dróg	
	1. Sikorskiego 12, 14, Pop.16 - II etap	700 000
	1. Pił.18 I etap	300 000
		1 000 000
VII.	Remont kominów	
	1. Piłsudskiego 62 I, II kl.	145 000
	2. Kościuszki 154	140 000
		285 000
VIII.	Remont balkonów	

	1. Pl. Wolności 6	160 000
	2. 3-go Maja 44	72 000
	3. Sienkiewicza 2	90 000
	4. Sienkiewicza 10	160 000
	5. Goraj Frampolska 27	120 000
		602 000
IX.	Wykonanie zadaszeń nad balkonami	
	Cegielniana 27	75 000
X.	Wymiana instalacji elektrycznej w piwnicach	
	Cegielniana 25	19 000
XI.	Remont instalacji elektrycznej (włz)- kl.schodowe	
	Cegielniana 13	38 000
XII.	Remont oświetlenia klatek (oprawy z czujnikiem ruchu)	
	1. Kościuszki 33	7 500
	2. Sikorskiego 16	14 600
	3. Piłsudskiego 62	20 400
	4. Nadstawna 35	3 700
	5. Pl. Wolności 4	2 500
	6. Sienkiewicza 4	8 700
	7. A.Kraków 53	8 700
	8. A.Kraków 55	11 600
	9. Józefów Kościuszki 25	4 200
	10. Józefów Kościuszki 27	4 200
		86 100
XIII.	Wykonanie oświetlenia terenu	
	A. Kraków 53,55, Sienk 10	20 300
XIV.	Wykonanie szlabanów	
	1. Lubelska 18	16 000
	2. Widok 8,10	22 000
	3. Nadst.B (przy Nad. 52 od str. ul. Aptecznej)	16 000
		54 000
XV.	Remonty inst. elektr. wewn. i zewn.	60 000

XVI.	Remont domofonów	50 000
XVII.	Remonty inst. co, cw, wod.-kan. wewnętrznych i zewn. (w tym remont rozdzielaczy- Wyniesienie zaw.ZW,CW-Ceg.37,3-go Maja 51, Pił.30 Wyniesienie zaw. ZW - Nadst. 30A	180 000
XIX.	Pozostałe remonty (wstawianie szyb, zamków,samozamykaczy,remonty placów zabaw,ulic,opasek,chodników,stolarki okiennej, drzwiowej,wylewki na balkonach,balustrady,naprawy kontenerów,podestów itp.) Opaska: Pl. Wolności 7	150 000
XX.	Prowizja	1 000
	Ogółem	3 340 800
	z funduszu rem	3 270 800
	z fund.rem.nieruchomości	2 408 800
	z fund.wspólnego	862 000

UWAGI:

- Remont parkingów, dróg, chodników (dokumentację i układ komunikacyjny) sfinansować w 50% z funduszu remontowego wspólnego.
- Remont balkonów sfinansować w 50% z funduszu rem.wspólnego.
- Docieplenia ścian budynków mieszkalnych sfinansować w 20% z fund. rem.wspólnego.
- Wykonanie szlabanu na os.Nadst.B przy bloku Nadst.52 sfinansować zgodnie z wolą mieszkańców z fund. remont. bud. Nadstawna 52

Odpis na fundusz remontowy, razem:	1 949 024
w tym: lok. mieszk (bez wodom.)	1 917 192
Wydatki-lok.użytkowe	70 000

Zatwierdzono na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniu 23.01.2023r. uchwała Nr1/1/2023. i w dniu 27.03.2023 r. uchwała nr .3 /11/2023.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Na 2023 r i lata następne są planowane następujące inwestycje:

1. Budynek mieszkalny w osiedlu „Sikorskiego” (wjazd od ul. A.Kraków).

Na osiedlu Sikorskiego (wewnątrz osiedla) planujemy realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Założenia organizacyjno – finansowe :

- osoby dla których będą ustanawiane tytuły prawne do lokali – w pierwszej kolejności członkowie oczekujący z zawinkulowanym wkładem na księżeczce mieszkaniowej PKO, w następnej osoby ubiegające się o zawarcie umowy na budowę lokalu.
- standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy: budynek 4 kondygnacyjny w którym będzie ok.52 mieszkań o pow. ok. 25 - 80 m² oraz miejsca postojowe w poziomie piwnicy. Wszystkie mieszkania będą mogły korzystać z wind (planowane są 3 szt.). Wykonanie lokali – bez montażu wewnętrznej instalacji wodnej i kanalizacyjnej, drzwi wewnętrznych, podłóg i okładzin ściennych.Ogrzewanie z sieci miejskiej.
- źródła finansowania - środki własne przyszłych użytkowników lub kredyt bankowy.
- organizacja obsługi procesu inwestycyjnego – prowadzi Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Realizacja tego zadania została wstrzymana ze względu na uchylenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zostało złożone odwołanie. Trwa postępowanie sądowe w tej sprawie.

2. Budynek mieszkalny przy ul. Nadstawnej **(dobudowa do budynku ul. Nadstawna 52).**

Planowana realizacja budynku na miejscu po magazynach kotłowni węglowej. Ze względu na niewielki teren (trudność wykonania odpowiedniej ilości miejsc parkingowych) i konieczność rozbiórki istniejącego budynku koszt realizacji będzie wysoki.

Założenia organizacyjno – finansowe:

- osoby dla których będą ustanawiane tytuły prawne do lokali – w pierwszej kolejności członkowie oczekujący z zawinkulowanym wkładem na książeczce mieszkaniowej PKO, w następnej osoby ubiegające się o zawarcie umowy na budowę lokalu.
- standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy: budynek 3 lub 4 piętrowy mieszkalno-usługowy (mieszkania na trzecim i czwartym piętrze – dwupoziomowe) lub 4-kondygnacyjny z wymiennikownią i pomieszczeniami usługowymi oraz pomieszczeniami Spółdzielni. Ilość mieszkań ok. 30 szt. o pow. ok. 25 - 80 m². Wykonanie lokali – bez montażu wewnętrznej instalacji wodnej i kanalizacyjnej, drzwi wewnętrznych, podłóg i okładzin ściennych. Ogrzewanie z sieci miejskiej.
- źródła finansowania - środki własne przyszłych użytkowników lub kredyt bankowy.
- organizacja obsługi procesu inwestycyjnego – prowadzi Spółdzielnia Mieszkaniowa.

3. Zespół garażowy przy ul. Nadstawnej (przy bud. Nadst.62).

Na działce od zachodniej strony budynku przy ul. Nadstawnej 62 przy placu Szkoły Podstawowej nr 5 planujemy wykonanie ok. 8 szt. dwupoziomowych boksów garażowych. Realizacja jest uzależniona od zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz jeżeli będzie wystarczająca liczba osób akceptujących przewidy-

wany koszt budowy garaży.

Założenia organizacyjno – finansowe :

- osoby dla których będą ustanawiane tytuły prawne do lokali – w pierwszej kolejności członkowie Spółdzielni, w przypadku braku zainteresowania członków - inne osoby.
- standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy: budynek 2-kondygnacyjny w którym będzie ok. 8 boksów garażowych o pow. ok. 16 m². Wykonanie lokali – bramy garażowe uchylne z instalacją elektryczną bez ogrzewania.
- źródła finansowania - środki własne przyszłych użytkowników lub kredyt bankowy.
- organizacja obsługi procesu inwestycyjnego – prowadzi Spółdzielnia Mieszkaniowa.

4. Zespół garażowy przy budynku ul. Cegielniana 78.

Przy budynku przy ul. Cegielnianej 78 w istniejącym zespole garażowym ul. Cegielniana 74 planujemy dobudowę ok. 5 boksów garażowych. Zadanie winno obejmować odwodnienie wjazdu do zespołu garażowego.

Założenia organizacyjno – finansowe:

- osoby dla których będą ustanawiane tytuły prawne do lokali – w pierwszej kolejności członkowie Spółdzielni, w przypadku braku zainteresowania członków - inne osoby.
- standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy: budynek parterowy w którym będzie ok. 5 boksów garażowych o pow. ok. 16 m². Wykonanie lokali – bramy garażowe uchylne z instalacją elektryczną bez ogrzewania.
- źródła finansowania - środki własne przyszłych użytkowników lub kredyt bankowy.
- organizacja obsługi procesu inwestycyjnego – prowadzi Spół-

dzielnia Mieszkaniowa.

Zadanie może być realizowane po wyrażeniu zgody przez właścicieli boksów istniejącego zespołu garażowego.

Ze względu na konieczność uwzględnienia w kalkulacji kosztu wykupu gruntu (garaż a także plac manewrowy przed garażem i droga dojazdowa) oraz koszt dokonania zmian w księgach wieczystych właścicieli boksów garażowych (ze względu na dobudowę garaży zmieni się udział w gruncie dotychczasowych właścicieli garaży) koszt realizacji będzie podwyższony.

Dalszy kierunek inwestycji uzależniony jest od zmian prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zmian w planie zagospodarowania przestrzennego miasta a także od możliwości pozyskania terenu pod zabudowę wielorodzinną. Budowa na terenach odległych od centrum takich jak np. przy ul. Polnej lub ul. Batorego jest uzależniona również od uzbrojenia terenu oraz zainteresowania zakupem mieszkań w takiej lokalizacji.

WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

Istotą spółdzielni mieszkaniowej, a zarazem jej celem, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, jest gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi, polegające na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb swoich członków oraz ich rodzin. Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi obejmuje całokształt zagadnień organizacyjnych, technicznych i finansowych związanych

z bieżącą eksploatacją zasobów, a także z utrzymaniem zasobów w należytym stanie technicznym i estetycznym.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi dwa typy odrębnie rozliczanych działalności. Pierwszy, pokrywany jest z opłat pobieranych od lokatorów. Drugi z kolei finansowany jest z dodatkowej działalności spółdzielni i to on podlega opodatkowaniu.

Spółdzielnia, rozliczając rok obrotowy, ustala dwa wyniki z prowadzonej działalności. Jeden dotyczy gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie podlega podziałowi i drugi wynik dotyczy pozostałej działalności gospodarczej.

Wynik finansowy z eksploatacji i utrzymania nieruchomości przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny w celu rozliczenia z lokatorami poprzez opłaty. W roku 2022 na tej działalności wystąpił niedobór przychodów względem poniesionych kosztów w poszczególnych nieruchomościach w łącznej kwocie 366 506,50 zł

Wynik z własnej działalności gospodarczej (tj. najem lokali użytkowych, dzierżawa terenów i pozostałe aktywności) podlega podziałowi, a decyzje podejmuje Walne Zgromadzenie Członków. Uzyskany zysk z tej działalności w roku 2022 to kwota 828 272,20 zł brutto a po opodatkowaniu podatkiem dochodowym w wysokości 193 000,00 zł stanowi kwotę netto **635 272,20 zł** do podziału na cele określone przez najwyższy organ Spółdzielni.

*Propozycje, co do sposobu podziału zysku
za rok obrotowy 2022*

2022

Wyszczególnienie	Kwota
1. Wynik finansowy netto	635 272,20
2. Proponowany podział:	
a) pokrycie ujemnego wyniku rozliczenia kosztów eksploatacji nieruchomości	366 506,50
b) pokrycie kosztów działalności społeczno-wychowawczej	30 887,73
c) zwiększenie funduszu zasobowego	50 000,00
d) zasilenie funduszu remontowego ogólnego	187 877,97

ZADŁUŻENIE NA 28.02.2023 R. LOKALE MIESZKALNE

Nr	Nazwa bloku	zadłużenie na 28.02.2023 r .
1	Ogrodowa 2	6 704,94
2	Nadstawna 7	6 073,44
3	Nadstawna 10	14 671,59
4	Lubelska 13	4 101,77
5	Widok 8	10 821,11
6	Nadstawna 52	12 132,26
7	Nadstawna 36	25 905,95
8	Nadstawna 38	418,22
9	Nadstawna 46	1 237,37
10	Nadstawna 34	6 600,02
11	Nadstawna 42	3 246,91
12	Nadstawna 48	29 403,61

13	Nadstawna 50	1 395,44
14	Nadstawna 56	14 511,04
15	Nadstawna 60	2 907,76
16	Nadstawna 62	6 931,62
17	Nadstawna 58	4 976,44
18	Widok 10	22 840,92
19	Lubelska 18	13 457,39
20	Nadstawna 56B	5 583,21
21	Szewska 5	37 829,77
22	Plac Wolności 4	19 823,56
23	Plac Wolności 6	19 522,52
24	Plac Wolności 7	7 840,19
25	Plac Wolności 10	9 444,73
26	Kościuszki 33	3 594,71
27	Kościuszki 35	16 731,13
28	Kościuszki 39	16 606,35
29	3-go Maja 44	7 384,95
30	Nadstawna 30	25,04
31	Skłodowskiej 3	10 572,88
32	Sienkiewicza 9	2 357,64
33	Kościuszki 122	2 556,01
34	Kościuszki 154	63 656,23
35	Kościuszki 150	5 305,17
36	Sienkiewicza 31	9 163,05
37	Armii Kraków 53	2 371,26
38	Armii Kraków 55	11 063,27
39	Sienkiewicza 10	11 623,58
40	Sienkiewicza 14	76 304,75
41	Sienkiewicza 2	480,42

42	Boh. Monte Cassino 18	2 949,51
43	Boh. Monte Cassino 20	2 211,57
44	Kościuszki 99	1 251,39
45	Kościuszki 101	4 455,33
46	Sienkiewicza 4	3 774,04
47	Piłsudskiego 32	11 783,89
48	Piłsudskiego 28	5 288,33
49	Cegielniana 27	7 844,36
50	Piłsudskiego 30	8 279,25
51	Cegielniana 37	5 485,80
52	Piłsudskiego 62	14 466,82
53	Cegielniana 25	5 085,65
54	Łąkowa 16	2 771,30
55	Nadstawna 30A	10 714,80
56	Nadstawna 35	890,49
57	Kościuszki 30	20 366,96
58	Krzyszowska 57A	1 769,86
59	Kościuszki 97	796,61
60	Cegielniana 11	14 972,54
61	Cegielniana 13	4 623,38
62	3-go Maja 51	81 462,65
63	Sikorskiego 14	3 526,84
64	Sikorskiego 16	17 362,45
65	Sikorskiego 12	24 128,59
66	Piłsudskiego 18	2 761,91
67	Poprzeczna 16	4 648,43
68	Cegielniana 78	7 421,84
69	Łąkowa 16A	4 692,07
70	Kościuszki 25	791,65

71	Kościuszki 27	993,14
72	Rynek 8	1 295,37
73	Rynek 16	4 308,80
74	Frampolska 27	4 094,54
75	Rynek 600 Lecia 2	3 998,34
		819 446,72
	najem	0,00
	Razem lok. mieszkalne na 28.02.2023 r.	819 446,72

FUNDUSZ REMONTOWY **ODRĘBNYCH NIERUCHOMOŚCI**

Celem funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym. Fundusz tworzony jest z odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odrębnie na poszczególne nieruchomości. Odpisy na ten fundusz dotyczą:

1. Członków Spółdzielni

2. Właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi dla każdej nieruchomości odrębną ewidencję, która uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu na remonty.

W roku 2022 fundusz remontowy odrębnych nieruchomości
przedstawiał się następująco:

Lp	Budynek	STAN na 01.01.2022 r.	ZMNIEJSZENIA	ZWIĘKSZENIA	SALDO na 31.12.2022 r.
1	Łąkowa 16	- 9 310,23	1 755,82	10 140,00	- 962,05
2	Widok 8,10	- 104 091,10	9 990,39	60 790,85	- 53 290,64
3	Szewska 5	63 319,89	8 950,18	32 213,36	86 583,07
4	Lubelska 18	- 24 251,12	9 576,83	46 286,50	12 458,55
5	Plac Wolności 4	- 34 695,14	5 300,98	13 419,90	- 26 576,22
6	Plac Wolności 6,7,7A,6C,6A	- 87 396,93	18 714,56	58 757,34	- 47 354,15
7	Kościuszki 33,35	- 169 223,30	27 088,91	45 012,79	- 151 299,42
8	Kościuszki 39, 3-go Maja 44	- 220 101,47	5 458,23	48 771,78	- 176 787,92
9	3-go Maja 51	6 045,40	3 915,95	71 532,50	73 661,95
10	Nadstawna 35	- 54 839,94	5 465,22	8 432,01	- 51 873,15
11	Ogrodowa 2, Nadstawna 7	9 358,83	5 026,29	50 631,10	54 963,64
12	Nadstawna 10, Lubelska 13	- 5 852,40	24 281,70	33 243,60	3 109,50
13	Nadstawna 30,30A	- 68 641,60	2 429,26	35 964,50	- 35 106,36
14	Sikorskiego 12,14, Po- przezna 16	93 051,81	421 962,40	160 009,54	- 168 901,05
15	Boh. Monte Cassino 18,20, Kościuszki 99,101	- 77 872,70	47 938,78	59 095,40	- 66 716,08
16	Kościuszki 122, Składow- skiej 3	- 120 222,28	846,88	24 810,50	- 96 258,66
17	Sienkiewicza 2,4	- 99 746,85	23 022,63	35 954,10	- 86 815,38
18	Sienkiewicza 14	79 630,37	1 275,95	39 143,00	117 497,42
19	Kościuszki 150,154, Sienkie- wicza 31,31A	- 59 982,99	146 706,41	106 521,35	- 100 168,05
20	Krzyszowska 57A	- 21 512,17	6 571,14	18 869,50	- 9 213,81
21	Piłsudskiego 18	27 375,92	16 897,65	30 375,81	40 854,08
22	Plac Wolności 10	- 76 032,78	1 047,39	25 376,00	- 51 704,17
23	Kościuszki 97	69 487,02	16 884,83	9 157,20	61 759,39
24	Sienkiewicza 9	76 761,26	589,54	21 645,00	97 816,72
25	Kościuszki 30	103 614,92	46 387,01	76 337,30	133 565,21
26	Goraj Rynek	- 61 668,38	3 591,12	13 220,46	- 52 039,04

27	Goraj Frampolska	- 25 743,72	340,41	23 362,29	- 2 721,84
28	Józefów	- 43 472,49	140,85	23 758,82	- 19 854,52
29	Tarnogród Rynek 8	- 74 187,73	0,00	15 267,77	- 58 919,96
30	Tarnogród Rynek 16	- 16 484,92	1 117,84	12 745,25	- 4 857,51
31	Sikorskiego 16	- 48 472,80	32 211,15	43 830,90	- 36 853,05
32	Nadstawna 34	- 90 247,02	2 188,04	41 379,00	- 51 056,06
33	Nadstawna 36	26 001,56	66 580,96	21 401,60	- 19 177,80
34	Nadstawna 38	50 659,16	70 922,66	13 571,60	- 6 691,90
35	Nadstawna 42	34 629,83	38 769,45	11 921,00	7 781,38
36	Nadstawna 46	11 255,73	99 998,31	16 497,50	- 72 245,08
37	Nadstawna 48	- 39 385,09	44 905,51	17 514,70	- 66 775,90
38	Nadstawna 50	- 2 009,79	89 534,84	17 787,50	- 73 757,13
39	Nadstawna 52	- 13 877,97	6 130,63	47 400,60	27 392,00
40	Piłsudskiego 28	- 50 496,99	7 249,92	37 033,75	- 20 713,16
41	Piłsudskiego 30	- 123 155,01	15 034,07	44 650,33	- 93 538,75
42	Piłsudskiego 32	- 65 257,01	230,06	24 046,93	- 41 440,14
43	Piłsudskiego 62	- 160 797,53	5 370,90	60 400,68	- 105 767,75
44	Cegielniana 11	- 60 606,28	63 721,32	45 992,65	- 78 334,95
45	Cegielniana 13	- 73 992,76	24 336,12	34 298,55	- 64 030,33
46	Cegielniana 25	- 82 675,67	10 316,31	35 031,08	- 57 960,90
47	Cegielniana 27	- 50 454,18	19 086,88	64 193,74	- 5 347,32
48	Cegielniana 37	52 460,75	8 291,68	38 451,42	82 620,49
49	Nadstawna 56	78 591,97	2 591,97	51 618,40	127 773,75
50	Nadstawna 56B	116 601,52	89 308,05	22 234,30	49 527,77
51	Nadstawna 58	- 13 216,71	1 199,82	43 509,30	29 092,77
52	Nadstawna 60	26 088,09	89 594,73	23 790,50	- 39 716,14
53	Nadstawna 62	- 39 685,38	0,00	23 790,50	- 15 894,88
54	Sienkiewicza 10, Armii Kraków 53,55	- 219 118,13	24 539,80	81 637,40	- 162 020,53
55	Cegielniana 78	106 434,00	0,00	18 865,48	125 299,48
56	Łąkowa 16A	30 570,93	322,29	8 643,358	38 891,99

Przeciętne miesięczne koszty eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych za 2022 r.

Wyszczególnienie kosztów	w zł na 1m ² pow. użytk. 2021 r.	w zł na 1m ² pow. użytk. 2022 r.	Dynamika.
Robocizna bezpośrednia	0,62	0,64	1,03
Materiały	0,03	0,03	1,00
Ubezpieczenie majątku	0,02	0,03	1,50
Usługi transportu i sprzętu	0,02	0,02	1,00
Utrzymanie zieleni	0,05	0,05	1,00
Pozostałe koszty (usuwanie nieprzew. awarii wod.-kan., bieżące remonty instalacji elektr., koszty zakupu itp.)	0,12	0,13	1,08
Koszty ogólne zarządzania Sp-nią	0,38	0,46	1,21
Woda technologiczna	0,05	0,02	0,40
R a z e m :	1,29	1,38	1,07
Energia elektryczna	0,06	0,05	0,83
Opłata stała za wodomierze	0,01	0,01	1,00
Podatek od nieruchomości	0,09	0,09	1,00
O g ó ł e m :	1,45	1,53	1,06

Koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych za 2022 r wynosi 1,53 zł

	Składniki	Koszt 1m ² p.u. w zł. /m ² 2021 r	Koszt1m ² p.u. w zł. /m ² 2022 r	Odpłatność w zł. / m ² p.u.	Nadwyż- ka/nie- dobór
Członek Spółdzielni	Eksploatacja	1,29	1,36	1,24	
	Energia elektryczna	0,06	0,05	0,06	
	Opłata abonamentowa	0,01	0,01	0,01	
	Podatek od nieruchomości	0,09	0,09	0,09	
	Woda techniczna		0,02		
	Razem	1,45	1,53	1,40	- 0,13 niedobór

Wysokość stawki opłat wnoszona przez użytkowników lokali mieszkalnych nie w pełni pokrywa koszty utrzymania nieruchomości Niedobór przychodów w stosunku do poniesionych kosztów w 2022 r. w poszczególnych nieruchomościach wynosi 366 506,50 zł.

Spółdzielnia wypracowała wynik dodatni z działalności gospodarczej, który pozwoli pokryć niedobory w nieruchomościach na działalności mieszkaniowej. Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o pokrycie tego niedoboru nadwyżką bilansową.

**PAMIĘTAJMY, ABY DBAĆ O NASZE KLATKI SCHODOWE,
DRZWI WEJŚCIOWE DO KLATEK, ŁAWKI, GDYŻ KAŻDA
NAPRAWA JAKICHKOLWIEK USZKODZEŃ MA BEZPOŚREDNI
WPŁYW NA WYSOKOŚĆ NASZYCH OPŁAT ZA MIESZKANIE.**

JAK KORZYSTAĆ Z CENTRALNEGO OGRZEWANIA ŻEBY NAJMNIEJ ZAPŁACIĆ?

Odpłatność za ogrzewanie mieszkań zależy od indywidualnych wymagań co do temperatury w danym mieszkaniu. Dla jednych 18 stopni w mieszkaniu to bardzo zimno dla innych to zbyt gorąco. Jednak aby racjonalnie korzystać z energii cieplnej, należy wystrzegać się działań, które nie dadzą nam oczekiwanego efektu a wręcz odwrotnie przyczynią się do strat i to nie tylko w wymiarze finansowym, ale także do znacznego zwiększenia ilości dostarczanej energii przy braku odczuwalnego ciepła szczególnie gdy:

1. Ogrzewamy całe mieszkanie tylko poprzez grzejniki tzw. „świecowe” tj. rury grzewcze które mogą znajdować się w łazienkach i przedpokojach (nie występują we wszystkich budynkach). Pierwszy efekt

zakręcenia zaworów grzejnikowych to ograniczenie lub zamknięcie przepływu na pozostałych pionach i pojawienie się szumów w instalacji oraz jej zapowietrzania. Następną konsekwencją jest zwiększenie wilgotności pozostałych pomieszczeń a to prowadzi to utraty odpowiednich właściwości cieplnych ścian i zwiększenie wypływu ciepła przez zawilgoczone przegrody budowlane. Ogrzanie lokalu tylko poprzez tzw „świece” wymaga wyższych temperatur czynnika grzewczego czyli większego zużycia ciepła. Większe zużycie ciepła to wyższe koszty.

2. Ograniczamy dopływ powietrza do mieszkań z równoczesnym przykręcaniem zaworów grzejnikowych. Konsekwencją takiego działania jest zakłócenie działania wentylacji, zawilgocenie mieszkań i doprowadzenie do sytuacji w której utrzymanie tej samej temperatury wewnątrz lokali wymaga coraz większej ilości ciepła.

3. Całkowicie zamykamy zawory grzejnikowe czego skutkiem jest ogrzewanie mieszkania tylko ciepłem od sąsiadów. W takiej sytuacji poza zawilgoceniem i niszczeniem mieszkań mogą być również pozwy o odszkodowanie za powstałe zniszczenia od sąsiadów – takie działanie przyczynia się do degradacji ich mieszkań.

Powyższe działania zwiększają koszty funkcjonowania całej instalacji co powoduje zwiększenie obciążenia całego budynku w tym także tych lokali. Jeżeli wskazania podzielników kosztów wyniosą „0” to i tak zgodnie z regulaminem gospodarki cieplnej wystąpi obciążenie lokalu za użytą energię ciepłą – bo przecież do ogrzania lokalu została zużyta energia i dlatego mieliby za to płacić inni właściciele mieszkań. Przy modernizacji instalacji lub budowie nowych budynków montowane zawory grzejnikowe będzie można ustawiać od temp. 16 °C – nie niżej.

Wracając do tytułowego pytania jak korzystać z centralnego ogrzewania? Uważamy że najlepiej racjonalnie. Można obniżać temperaturę w mieszkaniach – ale nie poniżej 16 °C . Na temat wentylacji informacje podaliśmy w artykule „wentylacja mieszkań”.

WENTYLACJA MIESZKAŃ

Co roku powtarzamy informacje na temat właściwej wentylacji w mieszkaniu. Stale otrzymujemy zgłoszenia dotyczące zakłóceń działania wentylacji. W szczególności żądania prawidłowego działania wentylacji przy braku dopływu powietrza do mieszkań są dowodem, że nie wszyscy mieszkańcy rozumieją zasadę działania tej instalacji. Należy również podkreślić, że pomieszczenia, w których zamontowane są urządzenia gazowe pobierające powietrze do spalania ze swego otoczenia – to jest np. kuchenki gazowe, kotły gazowe z otwartą komorą spalania - wymagają wentylacji nawiewnej dostarczającej odpowiedniej ilości powietrza do spalania i zapewniającej prawidłowe działanie komina i wentylacji wywiewnej. **Brak wystarczającej ilości doprowadzonego powietrza może skutkować wystąpieniem zatrucia a nawet doprowadzić do śmierci.**

Dlatego też postaramy się wytłumaczyć problem braku wentylacji (lub jej zakłóceń) jeszcze raz w sposób możliwie najprostszy.

Na początek dwa bardzo istotne zjawiska dla procesu wentylacji:

1. Ilość powietrza wyprowadzonego przez wentylację z mieszkania równa się ilości powietrza doprowadzonego. W konsekwencji jeżeli nie będzie doprowadzone powietrze z zewnątrz do mieszkania (np. przez wietrzenie mieszkań czy zamontowane wywietrzniki okienne) wentylacja nie będzie działać wcale lub będzie działać nieprawidłowo. Wymuszenie wentylacji w kuchni przez zamontowanie wentylatory elektrycznej spowoduje nawiew powietrza przez kratkę wentylacyjną w łazience. Inną konsekwencją braku wentylacji to pojawienie się wilgoci na ścianach na których są wychłodzone przewody wentylacyjne a także zakłócenia działania wentylacji w tym pionie mieszkań. Należy również zaznaczyć, że powietrze musi mieć możliwość przemieszczania się wewnątrz mieszkania (np. poprzez otwory nawiewowe w drzwiach do łazienki i ubikacji).
2. W zamieszkałym mieszkaniu będzie wytwarzana para wodna. Jest to wilgoć w wydychanym powietrzu, wytwarzana podczas goto

wania, prania itp. Dlatego też wilgoć powstanie nawet w najlepiej izolowanym mieszkaniu (ocieplone ściany, wymienione okna, drzwi wejściowe) jeżeli nie będzie wymiany powietrza. Dokładne uszczelnianie okien i drzwi wejściowych (bez stosowania dodatkowych nawiewów) zawsze doprowadzi do zawilgocenia i zagrzybienia mieszkania.

Obecnie najczęściej występującą przyczyną pojawiania się wilgoci jest zła wentylacja grawitacyjna spowodowana ograniczeniem napływu powietrza do mieszkania przez okna oraz drzwi wejściowe. Taki stan w szczególności występuje po wymianie stolarki okiennej i drzwiowej. **Nie można żądać prawidłowego działania wentylacji jeżeli nie będzie dopływu powietrza do mieszkania.** Ponieważ stosowana obecnie stolarka jest bardzo szczelna w celu usprawnienia wentylacji można stosować następujące rozwiązania:

- montować (najczęściej w oknach) nawietrzaki -zwykłe lub automatyczne,
- rozszczelniać okna poprzez odpowiednie ustawienie klamki,
- zdjąć (wyciąć) część uszczelek przylgowych w oknach.

W szczególności stosowanie w oknach nawiewów które otwierają się przy zwiększonej wilgotności (nawietrzaki higroskopijne) jest skuteczną metodą zabezpieczenia się przed gromadzeniem wilgoci w mieszkaniu i powstaniem pleśni. Drugim bardzo istotnym czynnikiem jest zapewnienie odpowiedniej wymiany powietrza w mieszkaniach. Najprostszym sposobem jest otwieranie okien co najmniej jeden raz dziennie w każdym pomieszczeniu przy zamkniętych zaworach grzejnikowych. Należy również zwrócić uwagę na konieczność doprowadzenia odpowiedniej ilości powietrza do łazienek (np. poprzez otwory nawiewowe lub podcięcie drzwi).

Kolejny często występujący błąd to włączenie okapu montowanego nad kuchenką do kratki wentylacyjnej w kuchni. W takim przypadku należy wykonać drugą kratkę wentylacyjną nad istniejącą kratką w przewodzie wentylacyjnym aby umożliwić wentylację całego pomieszczenia.

Zaznaczamy, że nie można stosować wentylatorów w budynkach w których są zbiorcze przewody wentylacyjne. Zastosowanie wentylatorów w tej sytuacji może spowodować nadmuchiwanie powietrza do innych mieszkań. Stosowanie wyciągów kuchennych bez uchYLENIA okien powoduje również pojawianie się nawiewów powietrza przez inne kanały wentylacyjne w mieszkaniu w którym wyciąg jest włączony – najczęściej w łazience. **Przypominamy również o konieczności systematycznego mycia i czyszczenia krutek wentylacyjnych. Ze względu na odkładający się na nich kurz i tłuszcz stają się całkowicie niedrożne.**

Działania te zapewnią wymuszenie odpowiedniej cyrkulacji powietrza w mieszkaniu i utrzymanie odpowiedniej wilgotności (do 55%).

Jeżeli wentylacja nie działa prawidłowo to, poza już wymienionym pojawianiem się wilgoci i pleśni, występuje:

- skraplanie się pary wodnej na powierzchniach szyb a także kanałach wentylacyjnych,
- zjawisko nawiewania do mieszkania powietrza przez wentylację (wytwarza się podciśnienie) i powietrze nie jest wyprowadzane z mieszkania tylko się cofa,
- odklejanie się tapet,
- wyczuwalny zapach wilgoci i stęchlizny,
- zawilgocenie rzeczy w mieszkaniu.

Pojawienie się pleśni i grzybów jest w późniejszym okresie coraz trudniejsze do zwalczania. Należy również zaznaczyć, że wpływ tych wszystkich czynników jest bardzo negatywny dla ludzi przebywających w tych pomieszczeniach (alergie, bóle głowy, osłabiona odporność organizmu).

Dlatego też, każdy z mieszkańców musi podjąć wszelkie możliwe starania, aby w mieszkaniu wentylacja działała prawidłowo.

Pracownicy spółdzielni nie spowodują prawidłowego działania wentylacji przy zamkniętym dopływie powietrza z zewnątrz (zamknięte i szczelne okna i drzwi).

W takich warunkach nie będą również przeprowadzane pomiary wentylacji. Całkowite zamknięcie dopływu powietrza może spowo-

dować zatrucie gazem lub spalinami z kuchenek lub piecyków gazowych a wszelka odpowiedzialność z tytułu zaistnienia niekorzystnych zjawisk obciąża użytkowników lokali.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Łada” w Biłgoraju uprzejmie prosi o poważne wzięcie pod uwagę poruszanych kwestii ponieważ pomimo prowadzonej termomodernizacji budynków w/w zjawiska są coraz większym problemem.

Uprzejmie prosimy o poważne wzięcie pod uwagę poruszanych kwestii ponieważ pomimo prowadzonej termomodernizacji budynków w/w zjawiska są coraz większym problemem.

Mając na względzie rozwiązanie tego problemu a także poprawę izolacyjności cieplnej stolarki Zarząd Spółdzielni ustalił następujące zasady dofinansowania wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych - dofinansowanie wymiany okien w wysokości 15 zł/mb licząc po obwodzie okna i drzwi balkonowych oraz wprowadzenie dodatkowego ryczałtowego dofinansowania w wysokości 90 zł/ szt. pod warunkiem montażu nawietrzników w każdym pomieszczeniu , w którym będzie wymiana stolarki okiennej i drzwi balkonowych oraz zachowania istniejących wymiarów i wyglądu zewnętrznego wymienianej stolarki. Otwory wykonywane do montażu nawietrzników winny być frezowane. Wymianę należy wykonać zgodnie z prawem i sztuką budowlaną . Dofinansowanie będzie udzielone pod warunkiem spełnienia w/w wymogów i sprawdzeniu przez pracownika Spółdzielni oraz dostarczeniu kserokopii faktury VAT wraz z przedmiarem w terminie 14 dni od jej wystawienia. Ponadto informuje się, że Zarząd ustalił ryczałt w wys. 100zł /szt na montaż nawietrzników w istniejących oknach.

**ZA UŻYTKOWANIE NIESPRAWNEJ
INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ LUB GAZOWEJ
PEŁNĄ ODPOWIEDZIALNOŚĆ
PONOSI UŻYTKOWNIK LOKALU.**

ODCZYTURY URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

Spółdzielnia mieszkaniowa „Łada” w Biłgoraju informuje, że celowo chcemy wyprowadzić wszystkie odczyty urządzeń pomiarowych poza obręb lokali. Wykonaliśmy już wymianę wodomierzy – obecnie można je odczytywać zdalnie. Od kilkunastu lat wymieniane są również podzielniki cieczowe na elektroniczne ze zdalnym odczytem dzięki czemu nie ma konieczności wchodzenia do mieszkań przy każdym odczycie. Podzielniki elektroniczne charakteryzują się tym, że nie ma w nich odparowania letniego, wskazania są naliczane od ustawionej daty (w naszym przypadku jest to rok kalendarzowy) są zapisywane dodatkowe parametry (np. kody błędów w przypadku manipulacji) ale najistotniejszą różnicą jest możliwość zdalnych odczytów przy zastosowaniu modułu radiowego. Koszt montażu rozliczamy razem z rozliczeniem ciepła. Należy zaznaczyć, że niższa jest cena rozliczenia podzielnika elektronicznego od cieczowego.

Koszt podzielników elektronicznych to ok. 60zł i teraz montowane będą wymieniane za 10 lat. Nie da się rozliczać podzielników cieczowych razem z elektronicznymi. Obecnie czeka nas wymiana wszystkich podzielników cieczowych na elektroniczne. Wymiany należy dokonać do 1.01.2027r. Proponujemy mieszkańcom żeby tą akcję przeprowadzić wcześniej – do tego potrzebujemy zgody większości mieszkańców w budynku.

Jeżeli zdecydują się Państwo na wymianę podzielników należy dostarczyć do Spółdzielni podpisy większości mieszkańców danego budynku wyrażających zgodę na wymianę a Zarząd przygotowuje dla każdego lokalu odpowiednią umowę, którą należy podpisać i dostar-

czyć do biura Spółdzielni. Wymiana nastąpi podczas kolejnego corocznego odczytu.

PROSIMY O ZWRÓCENIE SZCZEGÓLNEJ UWAGI NA PRAWDIŁOWE DZIAŁANIE KRAŃÓW I SPŁUCZKI WC. NAWET NIEWIELKA NIESZCZELNOŚĆ SPŁUCZKI MOŻE SPOWODOWAĆ ZUŻYCIE WODY NAWET DO 200 M³ W PÓŁROCZNYM OKRESIE ROZLICZENIOWYM.

UNIKAJMY KONIECZNOŚCI WCHODZENIA DO MIESZKAŃ. JEST TO BARDZO WAŻNE W PRZYPADKU ZAGROŻEŃ EPIDEMIOLOGICZNYCH. W SZCZEGÓLNOŚCI, ŻE NIEKTÓRYCH CZYNNOŚCI NIE DA SIĘ PRZEPROWADZIĆ (NA DZISIAJ) BEZ WCHODZENIA DO LOKALI NP. SPRAWDZENIA SZCZELNOŚCI INSTALACJI GAZOWEJ, WENTYLACJI CZY TEŻ USUWANIA USTEREK.

UWAGA!!!

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łada” w Biłgoraju przypomina naszym mieszkańcom , że wszystkie prace przy centralnym ogrzewaniu w mieszkaniu wymagają pisemnej zgody Spółdzielni , zwłaszcza likwidacji grzejników, zmiany położenia grzejników itp.

Informujemy ponadto , że za spuszczenie uzdatnianej wody z C.O. , ponowne napełnienie i sprawdzenie szczelności instalacji od 1 stycznia 2020 roku jest pobierana opłata w wysokości 90 zł plus VAT. Zwolnione z opłaty są przypadki prac na C.O. nie wymagające spuszczenia wody np. kiedy są sprawne zawory przy grzejniku na zasilaniu i powrocie.

Bardzo ważną przesłanką utrzymania budynków z napełnioną instalacją centralnego ogrzewania przez cały rok jest podniesienie sprawności działania instalacji. W napełnionej instalacji nie powstają korozje, nie uszkadzają się zawory termostatyczne , automatyczne odpowietrzniki pionów co jest bardzo częstą przyczyną zalewania mieszkań podczas ponownego uzupełniania wody.



Utrzymanie czystości i porządku

Drodzy Mieszkańcy, proszę pamiętać o obowiązku prowadzenia prawidłowej selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Jeżeli mieszkańcy SM „ŁADA” nie będą wypełnić obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny to zgodnie z obowiązującymi przepisami, Spółdzielnia Mieszkaniowa będzie obciążona podwyższoną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w wysokości 46 zł miesięcznie, od jednego mieszkańca.

Zasady selektywnej zbiórki odpadów.

Szkło wrzucamy do pojemnika zielonego

- opakowania szklane kolorowe i bezbarwne wrzucamy do pojemnika zielonego bez nakrętek,
- nakrętki metalowe i plastikowe wrzucamy do pojemnika żółtego,
- opakowania wrzucamy bez zawartości.

Metale i tworzywa sztuczne wrzucamy do pojemnika żółtego

- butelki po napojach,
- opakowania po chemii gospodarczej, kosmetykach (np. szamponach, proszkach, dezodorantach, itp.),
- opakowania po produktach spożywczych (kubki po śmietanie, margarynie)
- plastikowe zakrętki,
- plastikowe torebki, worki, reklamówki i inne folie,

- plastikowe koszyczki po owocach i innych produktach,
- puszkę po napojach, sokach,
- puszkę z blachy stalowej po żywności (konserwy),
- złom żelazny i metale kolorowe,
- metalowe kapsle z butelek, zakrętki słoików i innych pojemników,
- folia aluminiowa,
- kartoniki po mleku i napojach, wielomateriałowe odpady opakowaniowe.

Odpady biodegradowalne wrzucamy do pojemnika brązowego

- odpadki z warzyw i owoców (w tym obierki - ziemniaków, marchewki, pietruszki, ogórków, cebuli),
- obierki i skórki od owoców (jabłka, gruszki, banany, cytryny, pomarańcze, itp.),
- ugotowane ziemniaki, ryż, makarony, kasze, pestki owoców (np. brzoskwiń).
- resztki pieczywa, łupiny po pestkach dyni i słonecznika, zepsute warzywa i owoce,
- fusy po kawie i herbacie,
- drobne gałęzie drzew i krzewów,
- skoszona trawa, liście, kwiaty,
- resztki jedzenia pochodzenia roślinnego.

Papier wrzucamy do pojemnika niebieskiego

- opakowania z papieru, karton, tekturę (także falistą),
- katalogi, ulotki, prospekty,
- gazety i czasopisma,
- papier szkolny i biurowy, zadrukowane kartki,
- zeszyty i książki,
- papier pakowy,
- torby i worki papierowe.

Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne

Do pojemnika z odpadami zmieszanymi – resztkowymi należy wrzucać wszystko to, czego nie można odzyskać w procesie selektywnej zbiórki odpadów, z wyłączeniem odpadów niebezpiecznych, elektrośmieci i odpadów wielkogabarytowych.

- papier zabrudzony i mokry,
- paragony z kas fiskalnych,
- papier zabrudzony olejem lub smarem np. papier po maśle;
- papier woskowy,
- pieluchy jednorazowe, zużyte artykuły higieny osobistej, plastry, bandaż, oprócz przeterminowanych leków, które oddajemy do aptek (wykaz na stronie),
- fajans, porcelana, szkło żaroodporne, typu duralex, arcoroc, potłuczone naczynia,
- lustra, lusterka,
- resztki mydła, kosmetyki typu tusz do rzęs, pomadka, fluid, puder, szminka itp.,
- siatki biodegradowalne ,
- tworzywa piankowe,
- kości zwierząt powstałe z przygotowania posiłków.

Informujemy, że odbiór odpadów wielkogabarytowych od mieszkańców SM "Łada" odbywa się wyłącznie w wyznaczonym terminie (harmonogram wywozu na tablicach informacyjnych umieszczonych na klatkach schodowych), w związku z tym proszę o wystawianie odpadów wielkogabarytowych przy kontenerach lub pojemnikach na **niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne 24 godziny** przed terminem odbioru tych odpadów lub wywiezienie we własnym zakresie do **Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych „LAMUSOWNIA”, ul. Krzeszowska 65 B w Biłgoraju, od wtorku do piątku w godzinach 10.00 - 18.00 w sobotę w godzinach 7.00 - 15.00. KODY DO PSZOK MOŻNA ODEBRAĆ W SM "ŁADA" LUB W URZĘDZIE MIASTA BIŁGORAJA - REFERAT GOSPODARKI KOMUNALNEJ.**

Do Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych mieszkańcy Biłgoraja mogą bezpłatnie oddać następujące selektywnie zebrane odpady ko-

munalne:

- papier i tektura,
- tworzywa sztuczne,
- szkło opakowaniowe,
- odpady budowlane - nie pochodzące z działalności gospodarczej,
- metale, puszki aluminiowe, stalowe,
- wielkogabarytowe (stare meble, dywany, drewno),
- zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny (np. lodówki, telewizory, komputery, itp.),
- świetlówki,
- odzież,
- opony - nie pochodzące z działalności gospodarczej,
- szkło okienne,
- odpady niebezpieczne (opakowania po farbach, kleje, rozpuszczalnik, detergenty,
- środki ochrony roślin i oleje przepracowane,
- odpady zielone (trawa i liście),
- odpady niekwalifikujące się do odpadów medycznych powstałych w gospodarstwie domowym w wyniku przyjmowania produktów leczniczych w formie iniekcji i prowadzenia monitoringu poziomu substancji we krwi, w szczególności igieł i strzykawek.

PSZOK nie przyjmie odpadów pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej.

Podczas zbiórki rzeczy wielkogabarytowych - NIE ZABIERAMY!

Opadów budowlanych i rozbiórkowych (odpady wytworzone w gospodarstwach domowych podczas remontu): gruz, okna, styropian, drzwi, wanny, umywalki, muszle klozetowe, grzejniki, płytki, drewno, itp. Ww. odpady należy we własnym zakresie dostarczyć bezpośrednio do **Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych „LAMUSOWNIA” ul. Krzeszowska 65 B.**

Odpady części samochodowych powstałych w trakcie naprawy pojazdów - **nie są odpadami komunalnymi** - do przyjęcia takich odpadów jest obo-

wiązany przedsiębiorca prowadzący stację demontażu pojazdów za dodatkową opłatą.

Terminy odbioru odpadów wielkogabarytowych w 2023 r. w SM „ŁADA”:
4 kwietnia, 4 maja, 6 czerwca, 4 lipca, 1 sierpnia, 5 września, 3 października, 7 listopada, 19 grudnia.

Zajrzyj na stronę <https://eco.bilgoraj.pl/>

**NIE NALEŻY ZASTAWIAĆ SAMOCHODAMI DOJAZDU DO KONTENERA
I POJEMNIKÓW NA SEGREGACJĘ , GDYŻ UNIEMOŻLIWIA
TO ZABRANIE ODPADÓW KOMUNALNYCH**

UTRZYMANIE OSIEDLI

W ostatnim czasie dokonaliśmy wycinki krzewów i drzew w osiedlach. W roku bieżącym będziemy wykonywali nasadzenia uzupełniające drzew , żywopłotów i krzewów.

Prosimy o wskazanie miejsc , gdzie Państwa zdaniem należałoby je zasadzić. Planujemy też kolejne remonty naszych zasobów chodników , parkingów , wymianę okienek na kłatkach.

Po dokonanych wiosennym przeglądzie placów zabaw sukcesywnie będą wykonywane prace konserwacyjne. Zostaną również wyremontowane i pomalowane te ławki przy budynkach , które tego wymagają.

Pomimo naszych starań, to wizerunek naszych terenów zielonych zależy też od wszystkich mieszkańców, czy będziemy o nie dbali czy też nie. W tym miejscu zwracamy się szczególnie do właścicieli czworonogów ,

aby wykazali się troską i dbałością o rośliny , kwiaty , trawniki podczas wyprowadzania swoich ulubieńców na spacer.

Prosimy o zgłaszanie uwag do administratorów osiedli (rejony i telefony administratorów na końcu biuletynu).

**PROTESTUJ!!! GDY KTOŚ POZWAŁA NA ZABAWĘ
W PIASKOWNICY SWOJEMU CZWORONOGOWI.
SAM RÓWNIEŻ DO TEGO NIE DOPUSZCZAJ!!!**

**NIE DOKARMIAJMY ZWIERZĄT I PTAKÓW
PRZEZ WYRZUCANIE RESZTEK JEDZENIA
W OBRĘBIE OTOCZENIA BUDYNKU.
NA TAKIE ODPADY JEST PRZEZNACZONY BRĄZOWY POJEMNIK
DO SEGREGACJI NA ODPADY BIODEGRADOWALNE.**

MOŻLIWOŚĆ ZGŁASZANIA USTEREK

Zauważone usterki można zgłaszać:

I. W godzinach pracy Spółdzielni w biurze przy ulicy 3. Maja 40

- **pokój nr 7** – usterki dla konserwatorów budowlanych tel. 84 688 29 36

- **pokój nr 7** – usterki elektryczne i hydrauliczne tel. 84 688 29 47

II. Do administratorów osiedli:

1. **Pan Wojciech Drozdowski** – pokój nr 7 – tel. 84 – 688 – 29 – 36

– Łąkowa 16,16A, Widok 8, 10, Szewska 5, Pl. Wolności 4, 5, 6, 7, 9, 10,

2. **Pan Wiesław Malinowski** – pokój nr 7 – tel. 84 – 688 – 29 – 36

– Lubelska 13, 18,Nadstawna 7, 10, 30,30A, Kościuszki 30, 33, 35, 39,

3. Maja 44, 51, Ogrodowa 2,

3. **Pan Andrzej Szczur** – pokój nr 7 – tel. 84-688-29-47

– Nadstawna 34,35,36, 38, 42, 46, 48, 50, 52,56, 56A, 56B, 58, 60, 62,

4. **Pan Tadeusz Kulik** – pokój nr 7 – tel. 84 – 688 – 29 – 47

– ul. Bohaterów Monte Cassino 18,20, Sikorskiego12,14,16

Poprzeczna 16, Kościuszki 97, 99, 101, 122, 142, 150, 154, 156,

Sienkiewicza 2, 4, 9, 10, 14, 31 , Skłodowskiej 3, A. Kraków 53, 55,

Krzyszowska 57A,

5. **Pani Joanna Tujak** – pokój nr 7 – tel. 84 – 688 – 29 – 37

– Cegielniana 11, 13, 25, 27, 37, 78, Piłsudskiego 17,18,28,30,32,62,

6. **Pan Kazimierz Kapica** – Goraj, ul. Frampolska 27, Rynek 600 Lecia 2,

7. **Pan Janusz Rodak** – Tarnogród, Rynek 8, 16

8. **Pan Czesław Bazan** – Józefów , Kościuszki 25, 27

III. **Codziennie w godz. 6.00- 22.00** do dyżurnego konserwatora Spółdzielni –

telefon dyżurny : 84 686 – 58 – 86 lub 604 – 564 – 255

W przypadku, gdy telefon nie zostanie odebrany prosimy o nagrywanie informacji na automatyczną sekretarkę.

IV. Pisemnie na adres:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łada”

ul. 3. Maja 40

23-400 Biłgoraj

lub poprzez złożenie w sekretariacie Spółdzielni.

V. Strona internetowa Spółdzielni : www.smlada.pl

E-mail: sekretariat@smlada.pl,

ksiegowosc@smlada.pl,

gzm@smlada.pl(Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi)

WYKAZ
telefonów bezpośrednich Spółdzielni Mieszkaniowej
„Łada” w Biłgoraju

Nr pokoju		Telefon
16	SEKRETARIAT	84 688 29 30
15	PREZES ZARZĄDU	84 688 29 33
17	ZASTĘPCA PREZESA – Kierownik Działu Technicznego	84 688 29 34
6	GŁÓWNY KSIĘGOWY – Członek Zarządu	84 688 29 32
9	RADCA PRAWNY	84 688 29 45
3	ZASTĘPCA GŁÓWNEGO KSIĘGOWEGO	84 688 29 38
4	Księgowość	84 688 29 35
5	Stanowisko ds. czynszu	84 688 29 43
2	Stanowisko ds. członkowsko-mieszkaniowych	84 688 29 42
9	KIEROWNIK DZIAŁU Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Stanowisko ds. samorządowych	84 688 29 45
8	INSPEKTOR NADZORU	84 688 29 46
7	Administrator osiedla Nadstawna – Mistrz Grupy konserwatorów elektrycznych , hydraulicznych i urządzeń gazowych. Administrator osiedla Puszcza Solska	84 688 29 47
7	Administrator : Plac Wolności, Szewska, Widok Administrator osiedla Śródmieście-Mistrz Grupy Remontowej	84 688 29 36
7	Administrator osiedla Ogrody Stanowisko ds. lokali użytkowych	84 688 29 37

GODZINY PRACY SPÓŁDZIELNI:

Poniedziałek	8 ⁰⁰ - 16 ⁰⁰
Wtorek	7 ⁰⁰ - 15 ⁰⁰
Środa	7 ⁰⁰ - 15 ⁰⁰
Czwartek	7 ⁰⁰ - 15 ⁰⁰
Piątek	7 ⁰⁰ - 15 ⁰⁰

CZŁONKOWIE RADY NADZORCZEJ PRZYJMUJĄ INTERESANTÓW PO UPRZEDNIM ZGŁOSZENIU WIZYTY W KAŻDY PONIEDZIAŁEK W GODZINACH OD 14⁰⁰ – 16⁰⁰

TELEFONY SPÓŁDZIELNI:

Centrala – **84 688 29 30**

DYŻURNY – 604 564 255 lub 84 686 58 86

dyżur od godz. 6⁰⁰ do 22⁰⁰

Zgłaszanie usterek i stanu wodomierzy :

– **84 688 29 47**

– **84 688 29 36**

– **84 688 29 37**

Strona internetowa Spółdzielni: **www.smlada.pl**

E-mail: **smlada@poczta.onet.pl**

REJONY SŁUŻBOWE DZIELNICOWYCH

BIŁGORAJ

Odpowiedzialny za pracę dzielnicowych: Z-ca Naczelnika Wydziału Prewencji
– **nadkomisarz Tomasz Kasprzyk – tel. 47 815 23 08**

Zespół dzielnicowych:

Aspirant Tomasz Łebko tel. 47 815 22 85 / 798 003 485

Kościuszki 30, Lubelska 13, Nadstawna 7, 10, 30, 30A, 34, 35, 36, 38, 42, 46, 48,
50, 52, 56, 56B, 58, 60, 62, Ogrodowa 2, Sikorskiego 12, 14, 16, Poprzeczna 16

asp szt. Marek Harkot – tel. 47 815 22 49 / 734 402 471

Armii Kraków 53, 55, Bohaterów Monte Cassino 18, 20, Kościuszki 97, 99,
101, 122, 150, 154, Krzeszowska 57 A, Sienkiewicza 2, 4, 9, 10, 14, 31,
Szkłodowskiej 3,

asp. Waldemar Bednarz – tel. 47 815 22 85 / 734 402 486

Lubelska 18, Łąkowa 16, 16A, Plac Wolności 4, 6, 7, 10, Szewska 5, Widok 8, 10.

st. asp. Marek Buszko – tel. 47 815 23 15 / 798 003 484

Cegielniana 11, 13, 25, 27, 37, 78, Kościuszki 33, 35, 39, 3. Maja 44, 51,
Piłsudskiego 17, 18, 28, 30, 32, 62

GORAJ – tel. 47 815 23 40 / 734 402 488

Dzielnicowy – **st. asp. Tomasz Chołota**

TARNOGRÓD – tel. 47 815 23 47 / 798 003 588

Dzielnicowy – **asp. szt. Marek Popowicz**

JÓZEFÓW – tel. 47 815 23 42 / 734 402 489

Dzielnicowy – **mł. asp. Arur Chyl**

TELEFONY ALARMOWE

Pogotowie Ratunkowe	999
Straż Pożarna	998
Policja	997
Pogotowie wodociągowo- kanalizacyj- ne	994
Pogotowie gazowe	992
Pogotowie energetyczne	991
Dyżur ciepłowniczy całodobowy	84 686 73 98
Zakład Gazowniczy - do 15 ⁰⁰	84 686 47 83
Straż Miejska - do 15 ³⁰	84 686 02 26
Numer alarmowy z telefonu komórkowego i stacjonarnego	112

Spis treści:

1. Wstęp	1
2. Stan zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych i garaży, ewidencja gruntów	3
3. REGULAMIN OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁADA” W BIŁGORAJU	5
4. INFORMACJA z pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Łada” w Biłgoraju za rok 2022	18
5. Statystyka członkowsko – mieszkaniowa za rok 2022	21
6. Wykonanie planu remontowego w 2022 r.	24
7. Plan remontu zasobów w 2023 r.	26
8. Działalność inwestycyjna	29
9. Wynik finansowy Spółdzielni	32
10. Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych	34
11. Fundusz remontowy odrębnych nieruchomości	37
12. Przeciętne miesięczne koszty eksploatacji 1m ² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych za 2022 r.	40
13. Jak korzystać z centralnego ogrzewania żeby najmniej zapłacić?	41
14. Wentylacja mieszkań	43
15. Odczyty urządzeń pomiarowych	47
16. Informacja Burmistrza Miasta Biłgoraj dotycząca czystości i porządku	50
17. Utrzymanie osiedli	54
18. Możliwość zgłaszania usterek	56
19. Wykaz telefonów bezpośrednich Spółdzielni Mieszkaniowej „Łada” w Biłgoraju	57
20. Godziny pracy spółdzielni	58
21. Telefony spółdzielni	58
22. Rejony służbowe dzielnicowych	59
23. Telefony alarmowe	60