

# LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

**telefony:**

- sekretariat - 81 528 02 04
- dział techniczny 81 528 07 31
- dział członkowski 81 528 07 21
- dział opłat eksploatacyjnych 81 528 07 33, 81 528 07 16

ul. Rzeckiego 21  
20-637 Lublin

## ZAWIADOMIENIE

Zgodnie z § 28 ust. 1 w związku z § 29 ust. 1 i 2 Statutu LSM Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwołuje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w podziale na osiem części w dniach 4 – 13 czerwca 2018 roku.

### PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W ROKU 2018

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór Komisji: Mandatowo – Skrutacyjnej, Wnioskowej oraz Wyborczej - w IV części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. H. Sienkiewicza.
5. Przyjęcie protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia w dniach 19 – 27 kwietnia 2017 r.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2017.
7. Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla w roku 2017.
8. Sprawozdanie z realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2017r.
9. Sprawozdanie Rady Osiedla z działalności w roku 2017.
10. Wybory członków Rady Osiedla im H. Sienkiewicza .
11. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2017.
12. Omówienie projektu zmian statutu Spółdzielni.
13. Dyskusja.
14. Głosowanie w sprawach:
  - 1) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.,
  - 2) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 r.,
  - 3) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2017 r.,
  - 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2017 r.,
  - 5) podziału zysku netto Spółdzielni za 2017 r.,
  - 6) uchwalenia zmian statutu Spółdzielni.
15. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej w sprawie zgłoszonych wniosków.
16. Ogłoszenie wyników wyborów do Rady Osiedla im. H. Sienkiewicza.
17. Zamknięcie obrad.

Na zebranie prosimy przybyć z dokumentem stwierdzającym tożsamość.

Członkowie mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo winno zawierać imię i nazwisko mocodawcy oraz pełnomocnika, a także adresy ich zameldowania. W przypadku braku w dowodzie osobistym pełnomocnika adresu zameldowania, pełnomocnictwo winno zawierać numer dowodu osobistego pełnomocnika.

Niezbędnym jest również wskazanie daty obrad Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik będzie reprezentował członka. Pełnomocnictwo nie może obejmować więcej niż jednej części obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik winien okazać się dowodem osobistym przed wydaniem mandatu w celu weryfikacji osoby pełnomocnika pod kątem wyeliminowania możliwości powtórnego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w charakterze pełnomocnika.

Materiały sprawozdawcze, projekt zmian statutu Spółdzielni i projekty uchwał wyłożone są w sekretariacie Zarządu ul. Rzeckiego 21. Członkowie LSM mogą zapoznać się z ww. dokumentami i uzyskać szczegółowe informacje w godzinach pracy Spółdzielni tj. poniedziałek, wtorek, środa 7.00 – 15.00, czwartek 7.00 – 17.00, piątek 7.00 – 13.00.

Zarząd LSM informuje, że kandydatów do Rady Osiedla im. H. Sienkiewicza należy zgłaszać na formularzach dostępnych w Administracji ww. Osiedla w godzinach pracy Spółdzielni w terminie od 14 do 21 maja 2018 r.

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, iż przedstawiony porządek obrad w punktach 10 i 16 będzie dotyczył wyłącznie obrad IV części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im.H.Sienkiewicza. Jednocześnie informujemy, że porządek obrad IV części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im.H.Sienkiewicza nie będzie obejmował punktu 9 przedstawionego porządku obrad. Natomiast porządek obrad VII części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej grupę członków – osób prawnych nie będzie obejmował punktu 7 i 9 przedstawionego porządku obrad.

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
Główny Księgowy

*Andrzej Mazurek*

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

*Wojciech Lewandowski*

PREZES  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

*Joanna Romaniuk*

## HARMONOGRAM OBRAD CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w 2018 r.

<b>I CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM</b>	<b>Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. J.SŁOWACKIEGO</b>	<b>04 czerwca 2018r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a</b>
<b>II CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM</b>	<b>Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. A.MICKIEWICZA</b>	<b>05 czerwca 2018 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a</b>
<b>III CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM</b>	<b>Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu PIASTOWSKIE</b>	<b>06 czerwca 2018 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a</b>
<b>IV CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM</b>	<b>Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. H.SIENKIEWICZA</b>	<b>07 czerwca 2018 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a</b>
<b>V CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM</b>	<b>Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. M.KONOPNICKIEJ</b>	<b>11 czerwca 2018 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a</b>
<b>VI CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM</b>	<b>Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. Z.KRASIŃSKIEGO</b>	<b>12 czerwca 2018r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a</b>
<b>VII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM</b>	<b>Obejmuje grupę członków – osób prawnych</b>	<b>13 czerwca 2018r. godz. 13.00 siedziba Zarządu LSM, ul. Rzeckiego 21</b>
<b>VIII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM</b>	<b>Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. B. PRUSA</b>	<b>13 czerwca 2018r. godz.17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a</b>

## WYCIĄG ZE STATUTU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WALNE ZGROMADZENIE

### § 25

1. *Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.*
2. *Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.*
3. *Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.*
4. *W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez organy przedstawicielskie goście.*

### § 26

1. *Walne Zgromadzenie obraduje w częściach.*
2. *W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości. Członkowie oczekujący i osoby prawne posiadające więcej niż jeden lokal w zasobach Spółdzielni, które ze względu na ich położenie nie są objęte działaniem tej samej części Walnego Zgromadzenia obradują w oddzielnych częściach Walnego Zgromadzenia.*
3. *Części Walnego Zgromadzenia obejmują obszar poszczególnych osiedli znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz odrębnie obejmują członków oczekujących, osoby prawne posiadające więcej niż jeden lokal w zasobach Spółdzielni, które ze względu na ich położenie nie są objęte działaniem tej samej części Walnego Zgromadzenia.*
4. *Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.*
5. *Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.*
6. *Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w częściach Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.*
7. *Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.*
8. *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.*

### § 27

*Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:*

- 1) *uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,*
- 2) *rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium w głosowaniu jawnym członkom Zarządu,*
- 3) *rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,*

- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału lub jej likwidacji,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 11) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) podjęcie uchwały o wyodrębnieniu nieruchomości wchodzących w skład osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

#### § 28

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 również na żądanie:
  - 1) Rady Nadzorczej,
  - 2) przynajmniej 1/10 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. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części walnego zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni 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.

#### § 29

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia, na piśmie na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie informacji w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, w biurze Spółdzielni, w administracjach.
2. 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.
3. 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.

#### § 30

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 29.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia winna poddawać pod głosowanie uchwały 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. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości Walne Zgromadzenie może podjąć bez względu na liczbę obecnych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Większość kwalifikowana wymagana jest w sprawach:
  - 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 – 2/3 głosów,
  - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
8. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni w obecności Przewodniczącego i Sekretarza pierwszej lub ostatniej części Walnego Zgromadzenia stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutem ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez Walne Zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.

9. Posiedzenie Zarządu, o którym mowa w ust. 8 zwołuje Zarząd w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
10. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w Administracjach osiedli, w terminie 10 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.
6. 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.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

#### § 32

1. Obrady każdej z części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu części Walnego Zgromadzenia.

#### § 33

1. Członkowie Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje uprawnionemu do głosowania członkowi i pełnomocnikowi członka – osoby prawnej, obecnym na części Walnego Zgromadzenia.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia.

#### § 33<sup>1</sup>

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może przełożyć ich rozpatrzenia do następnego posiedzenia, a także odroczyć swoich obrad.
3. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

#### § 33<sup>2</sup>

1. Każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera następujące komisje:
  - a) Mandatowo – Skrutacyjną,
  - b) Wnioskową,
  - c) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do organów Spółdzielni, każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera ponadto Komisję Wyborczą.
3. Każda komisja składa się z 3 do 5 członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.

#### § 33<sup>3</sup>

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 części Walnego Zgromadzenia,
  - c) sporządzenie kart wyborczych, obliczanie wyników głosowania w głosowaniu tajnym oraz na zarządzenie Przewodniczącego obrad.
2. Do zadań Komisji Wnioskowej należy analiza i weryfikacja wniosków zgłoszonych w toku obrad pod kątem przekazania ich do właściwych organów Spółdzielni.
3. Do zadań Komisji Wyborczej należy:
  - a) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do Rad Osiedli,
  - b) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do Rad Osiedli i przekazanie jej do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
4. Każda z komisji ze swej działalności sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

#### § 33<sup>4</sup>

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.

2. Przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania części Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.

#### § 33<sup>5</sup>

1. Przewodniczący otwierając dyskusję udziela głosu w kolejności zgłaszających się. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Czas wypowiedzi mówców ogranicza się do 5 minut, po upływie których decyzję w sprawie przedłużenia wypowiedzi podejmował będzie Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia. Dyskusja nad sprawozdaniami i oceną działalności odbywa się łącznie.
2. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji w ustalonym czasie.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, że odbiega od tematu lub przekracza ustalony czas wystąpienia.
4. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania, a za formalne uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
  - a) ograniczenia czasu wypowiedzi,
  - b) zamknięcia listy dyskutantów,
  - c) przerwania dyskusji,
  - d) głosowania bez dyskusji,
  - e) zarządzenia przerwy w obradach.

Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być zgłoszone na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza każdej części Walnego Zgromadzenia.

5. W dyskusji nad sprawami formalnymi, mogą zabierać głos tylko dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

#### § 33<sup>6</sup>

1. Głosowanie jest jawne.
2. Głosowanie jawne odbywa się oddzielnie w sprawie każdej uchwały przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Rad Osiedli i odwołania członków Zarządu według zasad określonych w § 36<sup>1</sup> Statutu.
4. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru prezydium części Walnego Zgromadzenia, jeśli zażąda tego 1/5 członków obecnych na części Walnego Zgromadzenia.
5. Głosowanie tajne, o którym mowa w ust. 4, odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.  
Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą zakreślają w kratce na karcie do głosowania znak „X” przy wyrazie „za”, a głosujący przeciw uchwale zakreślają w kratce na karcie do głosowania znak „X” przy wyrazie „przeciw”.
6. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania. Wynik głosowania powinien być odnotowany w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

#### § 33<sup>7</sup>

1. Z obrad z 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.

#### § 33<sup>8</sup>

W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, Statutu lub Regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał, rozstrzygają Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

## LUSTRACJA LSM

Lublin, dnia 1 grudnia 2015 r

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE

20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81-525-91-49, L.dz. 118/2015

Zarząd i Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
ul. Rzeckiego 21, 20-637 Lublin

W wyniku zawartej w dniu 20 lipca 2015 roku umowy Nr 23/2015 między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie w dniach od 20 lipca 2015 r do 10 listopada 2015 r została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca badanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni za okres od 1 lipca 2011 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Lustracją Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 r, tj.

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni oraz realizacja wniosków potuustracyjnych z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.

6. Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
9. Działalność inwestycyjna.
10. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.
11. Rachunkowość, finanse oraz sprawozdawczość finansowa.
12. Informacje końcowe.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa, Zastępców Prezesa oraz pracowników Spółdzielni.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 20 listopada 2015 r.

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

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2011 r.

Ustalenia lustracji wraz z 3 wnioskami polustracyjnymi zostały przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (pismo Związku Rewizyjnego z dnia 12 października 2011 r. L.dz. 130/2011).

Z ustaleniami lustracji pełnej działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2011 r. Zarząd Spółdzielni zapoznał Członków na Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach od 11 do 19 kwietnia 2012 r.

Z analizy dokumentów wynika, iż wnioski polustracyjne zostały zrealizowane.

Przeprowadzone w Spółdzielni w badanym okresie kontrole z zewnątrz nie wykazały żadnych uchybień.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Lubelskiej Spółdzielni

Mieszkaniowej w Lublinie - jak wynika z treści protokołu - wykazała, co następuje:

1. Obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 czerwca 2010 r. Treść Statutu jest dostosowana do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 września 2010 r. uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000199984 w Dziale 1, Rubryce 4 w poz.4. Jednolity tekst Statutu obowiązuje do chwili obecnej.

2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy, tj. Walne Zgromadzenie Członków, Radę Nadzorczą i Zarząd.

Treść obowiązujących w Spółdzielni regulaminów została dostosowana do postanowień znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. i postanowień Statutu.

Regulaminy uwzględniają także postanowienia wynikające z ustaw związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o postanowienia Statutu uchwaliła regulaminy, tj.

- Regulamin budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym u zbiegu ulic Krasieńskiego-Zana,
- Regulamin rozliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby c.o. i c.w.,
- Regulamin budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym przy ul. Krasieńskiego 19,
- Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- Regulamin Rady Programowej LSM,
- Regulamin Komisji Problemowych Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- Regulamin Rad Osiedli,

3. Organy statutowe Spółdzielni, tj.

- Walne Zgromadzenia Członków,
- Rada Nadzorcza i Zarząd,
- Rady Osiedli,

w okresie objętym lustracją były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad organów oraz postanowieniami Statutu dotyczącymi w/w organów i nie wykraczały poza ich kompetencje.

Rada Nadzorcza - w okresie objętym lustracją - wykazywała dużą aktywność. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni Mieszkaniowej, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej.

Rada Nadzorcza w badanym okresie odbyła 33 protokołowane posiedzenia, na których podjęła łącznie 116 uchwał.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

W omawianym okresie aktywnie pracowało Prezydium Rady Nadzorczej i Komisje Problemowe Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni - w okresie objętym lustracją - właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni - w okresie objętym lustracją - odbył 87 protokołowanych posiedzeń, na których podjął łącznie 1 463 uchwały. Podjęte przez Zarząd Spółdzielni uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniami Statutu, Regulaminu Zarządu i Regulaminu organizacyjnego.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona właściwie i w sposób prawidłowy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały. Dokumentacja jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.

4. Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię, Postanowienia obowiązującego Regulaminu pracy, bhp i ppoż oraz Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy były zgodne z obowiązującymi przepisami, a także były przestrzegane w okresie objętym lustracją.  
Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany Spółdzielnia w swoim władaniu na koniec 2014 r posiadała ogółem 116,49 ha gruntów, w tym:
- prawo własności 94,91 ha,
  - prawo wieczystego użytkowania do 21,02 ha. Dokumentacja prowadzona przez Spółdzielnię w tym zakresie była właściwa.
6. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie.  
Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadziła w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków.
7. Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni - jak wynika z ustaleń zawartych w protokole - przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.  
Do końca 2014 r Spółdzielnia zawarła ogółem 5 570 aktów notarialnych odrębnej własności.  
Wyodrębnionych zostało 5 149 lokali mieszkalnych, co stanowiło 38,93% ogółu lokali mieszkalnych, 46 lokali użytkowych i 375 garaży  
W wyniku ustanowionych notarialnie odrębnych własności do lokali, w Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2014 r. powierzchnia gruntów przypadająca na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali łącznie wynosiła 46,79 ha.
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w 7 organizacyjnie i gospodarczo wydzielonych Osiedlach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej była zgodna z wewnętrznymi unormowaniami prawnymi oraz była prowadzona właściwie. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych w losowo wybranych Osiedlach, tj. im. J. Słowackiego, im. M. Konopnickiej i im. Z. Krasińskiego wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym.  
Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo-jezdne i parkingi w zakresie ładunku i porządku są utrzymane w należytej czystości.  
Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni - o których mowa w protokole lustracji - wykazała, iż:
- 1) przeglądy techniczne:
    - a) roczne:
      - przewodów kominowych oraz szczelności instalacji gazowej i wentylacji,
      - stanu technicznego budynków,
    - b) pięcioletnie:
      - instalacji elektrycznej i piorunochronowej,
      - sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych, były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.
  - 2) książki obiektów budowlanych:  
były prowadzone właściwie. Wpisy były dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.
9. Przeprowadzona analiza umów jakie Spółdzielnia zawarła z firmami dostarczającymi media wykazała, iż umowy zostały zawarte prawidłowo i zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni.
10. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi - przeprowadzona w trakcie lustracji wykazała, iż pomimo wzrostu cen usług i podatków w okresie objętym lustracją kształtowały się one w zasadzie na zbliżonym poziomie.  
Ustalane wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w badanym okresie były prawidłowe i wynikały z uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych Spółdzielni na poszczególne lata.  
W badanym okresie w Spółdzielni - jak wynika z Załącznika Nr 6 do protokołu lustracji - wystąpiła nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.  
Uzyskana na eksploatacji nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów - zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zwiększyła przychody Spółdzielni w roku następnym.
11. W okresie objętym lustracją podejmowane i prowadzone były wspólne działania windykacyjne przez Zarząd i Radę Nadzorczą w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.  
Analiza dokumentów wskazuje, iż prowadzone przez Zarząd i Radę Nadzorczą działania windykacyjne dostosowane były do potrzeb Spółdzielni i były skuteczne.
12. Potrzeby remontowe w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej były - w okresie badanym - ustalane na podstawie przeprowadzanych przez Administrację Osiedli przeglądów zasobów, zgłaszanych wniosków przez członków na posiedzeniach Rad Osiedli oraz na Walnych Zgromadzeniach odbytych w częściach.  
Jak wynika z analizy dokumentów, Administracja Osiedli w konsultacji z Radami Osiedli opracowywały projekty planów remontowych w wymiarze rzeczowo - finansowym, które były przedkładane Radzie Nadzorczej Spółdzielni do zatwierdzenia. Rada Nadzorcza jako organ uprawniony uchwałała plany działalności gospodarczej Spółdzielni na poszczególne lata, w tym plany remontowe, w których były określone zadania rzeczowo - finansowe dla poszczególnych Osiedli Spółdzielni.  
Akumulowane środki finansowe na remonty, których podstawowym źródłem były odpisy na fundusz remontowy pozwalały Spółdzielni na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami remontowymi w ramach uchwalonych planów remontowych.  
W okresie od 1 lipca 2011 r do 31 grudnia 2014 r największymi pozycjami wydatków remontowych w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej były prace związane z docieplaniem ścian zewnętrznych budynków w ramach realizowanego programu termomodernizacji oraz remonty dachów i rynien spustowych, roboty drogowe, remonty balkonów, wymiana stolarki okiennej pomieszczeń wspólnych, roboty malarsko murarskie, a także remonty dźwigów osobowych.  
Na dzień 31 grudnia 2014 r Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała na funduszu remontowym kwotę 3 154 014,63 zł.

13. Wyłanianie zewnętrznych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej. Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo zgodnie z postanowieniami Regulaminu.  
Zawarte przez Zarząd Spółdzielni w okresie od 1 lipca 2011 r do 31 grudnia 2014 r umowy na realizację robót remontowych zawierały postanowienia zabezpieczające interesy Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
14. Prowadzona przez Lubelską Spółdzielnię Mieszkaniową działalność inwestycyjna była przedmiotem:  
– lustracji częściowych, które obejmowały prowadzoną działalność inwestycyjną w okresie od 1 lipca 2011 r do 31 grudnia 2013 r,  
– niniejszej lustracji pełnej, która obejmowała prowadzoną działalność inwestycyjną w okresie od 1 stycznia 2014 r do 31 grudnia 2014 r  
W 2014 roku prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna dotyczyła:  
1) Formalnego przekazania do użytkowania Budynku Usług Komeracyjnych Ochrony Zdrowia przy ul. Zana-Krasińskiego o 38 lokalach użytkowych i 62 garażach (miejscach postojowych w garażu wielostanowiskowym).  
2) Zakupu działek gruntu i przygotowania dokumentacji pod realizację przy ul. Pana Wołodyjowskiego - Domu Seniora.  
Analiza dokumentów wykazała, iż Spółdzielnia w 2014 roku działalność inwestycyjną obejmującą w/w zadania prowadziła zgodnie z uchwalonymi przez organy statutowe unormowaniami wewnętrznymi.
15. W okresie objętym lustracją merytoryczna działalność społeczna i oświatowo-kulturalna była prowadzona w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na bazie Domu Kultury. Z analizy dokumentów wynika, iż Dom Kultury prowadził szeroką działalność społeczną i oświatowo-kulturalną obejmującą swoim zakresem stałe formy pracy oraz formy cykliczne.  
Prowadzone formy pracy były co roku adresowane do wszystkich grup wiekowych, tj. dzieci, młodzieży i dorosłych. Cieszyły się one dużym zainteresowaniem, co potwierdza prowadzona dokumentacja.  
Prowadzona przez Dom Kultury działalność była wspierana merytorycznie m.in. przez Radę Programową Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.  
Formy i metody prowadzonej działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w Domu Kultury lustracja ocenia pozytywnie.
16. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.  
Za lata objęte lustracją sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegały badaniu przez uprawnione do tej czynności podmioty, a następnie były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie obradujące w częściach w latach 2012 - 2015.  
Zatwierdzone sprawozdania finansowe były terminowo składane w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym oraz ogłaszane w Monitorze Spółdzielczym.  
W badanym okresie Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów.  
W okresie objętym lustracją nastąpiło obniżenie sumy bilansowej głównie na skutek bieżącego umarzania majątku trwałego, a także z tytułu ustanawiania odrębnej własności lokali stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia rokrocznie uzyskiwała na działalności gospodarczej - poza GZM - wynik dodatni.  
Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i zapewnia jej płynność finansową.  
Z ustaleń lustracji wynika, iż roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni za okres objęty lustracją sporządzone zostały na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie i jasno odzwierciedlają stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.  
Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2014, którego bilans wykazuje sumę 273 126 032,40 zł, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 186 716,37 zł mogło być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu Członków do zatwierdzenia, a także stanowić podstawę do udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za ich działalność w 2014 roku.  
Zakresem lustracji zostały objęte sprawy wynikające z pisma Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 16 marca 2015 r, znak: GM-IV-053-14-KŁJBM/14 dotyczące kwestii poruszanych w pismach [...] z dnia 25 czerwca 2014 r. , 25 września 2014 r oraz 07 grudnia 2014 r (koszty modernizacji centralnego placu na osiedlu im. Piastowskie, parking w pasie drogowym ul. K. Wielkiego oraz ścieżka rowerowa sfinansowane w całości z budżetu Gminy Lublin, możliwości montażu dźwigu osobowego w budynku przy ul. K. Wielkiego 1, szkoda zaistniała w mieszkaniu [...] w dniu 28 stycznia 2013 roku, procedury związane z naprawami w budynkach LSM, zasady wyboru Rady Osiedla na Walnym Zgromadzeniu w 2014 roku, stan techniczny budynku przy ul. K. Wielkiego 1 oraz stosowanie preferencyjnych stawek poboru opłat eksploatacyjnych wobec członków Rad Osiedli LSM). Ustalenia lustracji nie potwierdziły zarzutów kierowanych w stosunku do lustrowanej Spółdzielni w związku z powyższym brak jest podstaw do formułowania wniosków polustracyjnych.  
W trakcie lustracji drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno porządkowym były omawiane z Prezesem, z Zastępcą Prezesa ds. Eksploatacji i Zastępcą Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównym Księgowym i zostały uwzględnione.  
Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w badanym okresie była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.  
Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułuje wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.  
Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postawień § 25 ust. 5 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 1 lipca 2010 r (Uchwała Nr 9/2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków informację o powyższych ustaleniach lustracji.

Z poważaniem

Zarząd  
Regionalnego Związku  
Rewizyjnego Spółdzielni  
Mieszkaniowych  
w Lublinie





# SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2017 ROK

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 40 Statutu LSM, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2017.

Stosownie do artykułu 35 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz zapisów Statutu, Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Swoje zadania Rada realizowała również w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, uchwały Walnego Zgromadzenia Członków oraz merytoryczne opinie i wnioski Rad Osiedli.

## **RADA NADZORCZA W 2017 ROKU PRACOWAŁA W SKŁADZIE:**

### **Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im J. Słowackiego**

Jadwiga Cąbrzyńska  
Zofia Janowska  
Mieczysław Zabłocki

### **Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im Z. Krasińskiego**

Małgorzata Gnyp  
Adam Osiński  
Maria Żurek

### **Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im B. Prusa**

Czesława Kamińska  
Grażyna Mach  
Marian Rusinek

### **Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. A. Mickiewicza**

Jacek Goździk  
Stanisław Nowicki  
Krzysztof Urban

### **Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im H. Sienkiewicza**

Halina Kałdunek  
Teresa Próchniak  
Jacek Twardziak

### **Członkowie Rady Nadzorczej wskazani przez osobę prawną członka Spółdzielni**

Krzysztof Michalak  
Bogumiła Wronka

### **Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. Piastowskie**

Włodzimierz Gawęł  
Ewa Kucha  
Andrzej Polakowski

### **Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im M. Konopnickiej**

Andrzej Kulas  
Jadwiga Prus  
Mirosław Tomczuk - do 6 grudnia 2017  
roku

Zgodnie z postanowieniami Statutu LSM pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady w składzie:

**Przewodniczący** – Włodzimierz Gawęł

**Zastępca** – Andrzej Kulas

**Sekretarz** – Grażyna Mach

**członkowie:**

Jacek Goździk

Teresa Próchniak

Krzysztof Urban

Działania Prezydium wspierały trzy Komisje Problemowe – Rewizyjna, Gospodarcza, Organizacyjno-Samorządowa - powołane w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej, opracowujące i opiniujące materiały, które następnie były przedmiotem obrad posiedzeń plenarnych Rady.

Do podstawowych zadań Prezydium należało:

- ustalanie terminów, tematyki i porządku obrad Rady,
- nadzór nad przygotowaniem materiałów na posiedzenia Rady,
- organizacja pracy Rady,
- koordynacja prac Komisji Problemowych
- bieżąca współpraca z Zarządem,

Komisje rozpatrywały sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady, przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie proponowane przez Zarząd rozwiązania, przedstawiały swoje wnioski i zalecenia.

W roku sprawozdawczym 2017 odbyło się ogółem 9 posiedzeń Rady Nadzorczej 9 posiedzeń Prezydium Rady i liczne posiedzenia poszczególnych Komisji. Ich tematyka wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni, a szczególną uwagę Rady Nadzorczej absorbowwały następujące obszary działalności Spółdzielni:

- gospodarka finansowa
- eksploatacja i modernizacja zasobów mieszkaniowych
- sprawy terenowo- prawne
- sprawy członkowsko - mieszkaniowe

- sprawy inwestycyjne
- działalność społeczno - oświatowo - kulturalna
- sprawy organizacyjne i ocena pracy Zarządu
- nadzór nad realizacją uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia
- sprawy dotyczące prawnych umocowań a także ogólna kondycja spółdzielczości w Polsce.

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło przyjęcie wniosków, wydanie zaleceń, podjęcie stosownych uchwał, bądź zajęcie stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Efektom pracy Rady Nadzorczej było w 2017 r. podjęcie

25 uchwał , w tym:

- 1 uchwały dot. spraw członkowskich - uchylenie uchwały o wykluczeniu z grona członków w związku ze spłatą zadłużenia.
- uchwały dot. spraw ekonomiczno-finansowych:
  - zmiany „Regulaminu rozliczenia opłat za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” – w zakresie dostosowania zapisów Regulaminu do znowelizowanej ustawy Prawo energetyczne;
  - korekty planu działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2017;
  - zmiany wysokości (obniżenia) stawki opłat eksploatacyjnych za garaże w zespole garażowym w budynkach B. Śmiałego 6,8,12; Gliniana 43 w związku z modernizacją systemu wentylacji ;
  - założenia do Planu działalności gospodarczej Spółdzielni w roku 2018;
  - Plan działalności gospodarczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2018 rok;
  - wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za rok 2017;
  - rozwiązania umowy o pracę w drodze porozumienia stron i ponownego nawiązania stosunku pracy z Zastępcą Prezesa LSM ds. ekonomiczno-finansowych, głównym księgowym na dotychczasowych zasadach ;
  - rozwiązania umowy o pracę w drodze porozumienia stron z Zastępcą Prezesa ds. eksploatacyjnych LSM i ponownego nawiązania stosunku pracy z zastępcą Prezesa ds. eksploatacyjnych LSM na dotychczasowych zasadach;
  - wyboru Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;
  - nawiązania stosunku pracy i zatwierdzenia warunków umowy o pracę z nowo wybraną Prezes Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;
- uchwały dot. spraw samorządowo - organizacyjnych:
  - ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - ustalenie liczby członków poszczególnych Rad Osiedli oraz podział mandatów do Rad Osiedli na poszczególne nieruchomości mieszkalne w osiedlach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na okres kadencji 2017-2020,
  - zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2018 rok;
- uchwały dotyczące spraw inwestycyjnych:
  - zmiany uchwały Rady Nadzorczej Nr 13/2016 z dnia 25 października 2016 w sprawie określenia wstępnej wysokości wkładu budowlanego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz wstępnej wysokości wkładu budowlanego miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w zadaniu inwestycyjnym Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. P. Wołodajewskiego w Lublinie w os. im. H. Sienkiewicza;
  - uchwalenia „ Regulaminu budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Pana Wołodajewskiego w Lublinie”;
- uchwały dot. nowych lub znowelizowanych aktów prawa wewnętrznego:
  - zmiany regulaminu określającego zasady handlu funkcjonowania handlu i usług na targowisku przy ul. Wileńskiej 21 w Lublinie

W marcu 2017 roku Rada Nadzorcza dokonała analizy i oceniła pozytywnie sprawozdanie z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2016 r., jak również członkowie Rady zapoznali się z wynikami przeprowadzonego przez biegłego rewidenta badania sprawozdania finansowego za rok 2016.

Następnie na wniosek Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie 2017 podjęło uchwały zatwierdzające sprawozdania roczne Zarządu, Rady Nadzorczej oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni wraz z bilansem.

Przy okazji kwartalnych sprawozdań z działalności podstawowej Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej oceniali wyniki gospodarcze Spółdzielni i efekty pracy Zarządu. Kwartalne Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i realizacji planów finansowo-rzeczowych były przez Radę akceptowane, a wnoszone uwagi i wnioski realizowane przez Zarząd Spółdzielni.

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

We współpracy z Radami Osiedli - opierając się na ich działaniach i opiniach prowadziła aktywną politykę windykacyjną wobec osób uchylających się od obowiązków wnoszenia opłat eksploatacyjnych; systematycznie kontrolowała wskaźniki zadłużenia. Skutkiem prowadzonych działań było osiągnięcie najniższego od lat wskaźnika zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w wysokości 5,26 % dla lokali w zasobach Spółdzielni ( w tym 5,06 % dla lokali mieszkalnych )

Rada Nadzorcza zajmowała się również problematyką społeczno-wychowawczą i kulturalno-oświatową oraz rekreacyjno-sportową na terenie LSM, uczestnicząc w programowaniu, organizacji i realizacji imprez osiedlowych i ogólnospółdzielczych, a także monitorując bieżącą działalność Domu Kultury LSM – zarówno merytoryczną jak i finansową. W tym miejscu podkreślenia wymaga fakt, iż w związku z prowadzeniem działalności kulturalno-oświatowej, która jest działalnością statutową naszej Spółdzielni Rada wspierała starania Zarządu o uzyskanie dofinansowania zarówno z budżetu miasta jak również ze strony sponsorów. Mając na uwadze potrzeby finansowe w związku z prowadzoną działalnością w tym zakresie, Rada Nadzorcza wnioskuję o przeznaczenie zysku netto Spółdzielni za rok 2017 na działalność społeczno-kulturalną Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Podstawą działalności Domu Kultury były zatwierdzone przez Radę: Program działalności kulturalno-oświatowej, społeczno-wychowawczej i rekreacyjno-sportowej Domu Kultury LSM na rok 2017, oraz plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2017.

Pod patronatem Rady Nadzorczej – przeprowadzono na terenie LSM XIX konkurs na „Na najpiękniej ukwiecony balkon”, który niezmiennie od lat cieszy się ogromnym zainteresowaniem mieszkańców LSM. Członkowie Rady czynnie uczestniczyli w organizacji jubileuszu i obchodach 60- lecia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Wielkiego Festynu Rodzinnego z okazji Dnia Matki i Międzynarodowego Dnia Dziecka oraz letniej imprezie plenerowej „Integrowanie przez grillowanie” organizowanej przez Radę Osiedla im. Z. Krasieńskiego. Rada patronowała również „Akcji Zima 2017” oraz „Akcji Lato 2017”, organizowanym tradycyjnie przez Dom Kultury LSM podczas zimowych i letnich wakacji.

W zadaniach tych wspierała Radę Nadzorczą - Rada Programowa Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, której zadaniem jest koordynowanie działalności kulturalnej, oświatowej i rekreacyjnej oraz inicjowanie i rozwijanie wśród mieszkańców różnych form działalności kulturalnej. Rada Programowa jest ciałem doradczym i opiniodawczym Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wiele rozpatrywanych na posiedzeniach Rady zagadnień, dotyczyło spraw zgłaszanych przez mieszkańców na piśmie lub podczas comiesięcznych dyżurów członków Rady Nadzorczej, jak również przekazywanych przez Rady Osiedli.

Były to między innymi: rozstrzyganie sporów sąsiedzkich; upomnienia o nieprzestrzeganiu Regulaminu używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców LSM; współpraca z Policją i Strażą Miejską w celu zwiększenia bezpieczeństwa zarówno osób jak i mienia osobistego członków oraz zapobiegania aktom wandalizmu; rozwiązywanie problemów komunikacyjnych w dzielnicy.

Prezydium Rady również korespondencyjnie odpowiadało na wpływające pisma, zapytania i interwencje od członków Spółdzielni; udzielając merytorycznych wyjaśnień, interweniując w sprawach problematycznych.

Członkowie Rady Nadzorczej, w sposób szczegółowy informowali Rady Osiedli o rozpatrzonych przez Radę Nadzorczą sprawach i podejmowanych decyzjach dot. danego osiedla, a także współpracując z Radami Osiedli i uczestnicząc w ich posiedzeniach - w terenie poznawali sprawy nurtujące mieszkańców.

W roku 2017 Rada Nadzorcza nie podjęła żadnej uchwały w zakresie zwiększenia opłat eksploatacyjnych, zarówno w zakresie opłat niezależnych jak również zależnych od Spółdzielni. Ważnym obowiązkiem Rady było monitorowanie i ocenianie wyznaczonych zadań, w ramach realizacji planu prac remontowych i inwestycyjnych, w oparciu o nakreślone kierunki i przyjęte założenia finansowe w poszczególnych osiedlach. Rada Nadzorcza, w oparciu o opinie Rad Osiedli, czyniła starania o planową realizację jak największego zakresu rzeczowego zatwierdzonego planu remontowego tak, by uwzględnić zarówno wnioski płynące od członków LSM, jak i zabezpieczyć nagłe i pilne potrzeby poszczególnych nieruchomości, wynikające przede wszystkim z awarii, a także podyktowane innymi niezbędnymi pracami remontowymi.

Rada Nadzorcza potwierdza prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową. W związku z powyższym Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o:

- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego z działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2017 rok;
- podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium za działalność w roku 2017;
- podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku netto Spółdzielni za 2017 r. poprzez jego przeznaczenie na działalność społeczno-kulturalną Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi, Radom Osiedli, mieszkańcom i pracownikom za uczestnictwo we wszystkich formach działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24.04.2018 r.

Sekretarz Rady  
  
Grażyna Mach

Przewodniczący Rady  
  
Włodzisław Gawęł

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2017 ROKU

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z obowiązkiem statutowym, przedstawia Członkom LSM roczną informację sprawozdawczą o działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2017 roku, który był 60-tym rokiem funkcjonowania Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Spółdzielnię kierował 3 osobowy Zarząd w składzie:

Jan Gąbka pełnił funkcję Prezesa Spółdzielni do 31 grudnia 2017 r.

Wojciech Lewandowski – Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji

Andrzej Mazurek – Z-ca Prezesa ds. Ekonomiczno-finansowych, Główny Księgowy.

Zgodnie z Uchwałą nr 19/2017 Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie z dnia 07 grudnia 2017 r. na stanowisko Prezesa Zarządu wybrana została w drodze konkursu Joanna Romańczuk, której powierzono pełnienie tej funkcji od 01 stycznia 2018 r.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych w statucie oraz wyznaczonych przez właściwe organy samorządowe Spółdzielni, sformułowanych w rocznym planie gospodarczo-finansowym.

Celami, na których Zarząd skupiał swoją uwagę i działania była realizacja założeń objętych planami gospodarczymi i finansowymi tj: rzeczowe finansowe wykonanie planów remontowych dla poszczególnych nieruchomości; prawidłowa gospodarka finansami; dbałość o płynność finansową Spółdzielni i utrzymanie właściwych wskaźników ekonomicznych; kontrola kosztów i dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowym i lokalami użytkowymi; racjonalizacja wydatków i kosztów wewnętrznych; kontrola poziomu zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych i windykacja należności.

## GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

W roku 2017 Spółdzielnia zarządzała 212 budynkami mieszkalnymi, 13 228 lokalami mieszkalnymi, 1 487 garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych i 431 lokalami użytkowymi.

Zarząd sukcesywnie realizował następujące zadania takie jak:

- kontynuacja realizacji termomodernizacji zasobów Spółdzielni:
  - docieplenie ścian szczytowych, stropów piwnic i stropodachów,
  - wymiana stolarki okiennej na kłatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnych (pralnie, suszarnie, piwnice),
  - wymiana drzwi wejściowych,
- wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych,
- wymiana i modernizacja kabin wind,
- remont i modernizacja infrastruktury technicznej.

W ramach w/w zadań w 2017r wykonywano:

### W RAMACH TERMOMODERNIZACJI

- docieplenia ścian na powierzchni: 1 340 m<sup>2</sup> (w budynku przy: ul. B. Śmiałego 3), 25 m<sup>2</sup> (Rzeckiego 14),
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wymieniono:
  - 11 szt. drzwi klatek schodowych, 29 szt. drzwi do lokali użytkowych,
  - 315 szt. i 167 m<sup>2</sup> okien na kłatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz 21 szt. okien w lokalach użytkowych.

Wykonywane były też inne roboty jak: remont balkonów (234 szt.), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, izolacja ścian piwnic i wymiana opasek odwadniających (289 m<sup>2</sup> – przy ul. Grażyny 23, ul. Grażyny 13, ul. Pana Tadeusza 10, ul. Wajdeloty 16, ul. B. Śmiałego 3).

W celu otrzymania Świadectw Efektywności Energetycznej (białych certyfikatów) wykonano audyty efektywności energetycznej (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i sposobu sporządzania audytu efektywności energetycznej) dla inwestycji zakończonych po 01.01.2011r, przeprowadzonych ze środków własnych.

Za nasze działania w dniu 24.11.2017r otrzymaliśmy Świadectwa Efektywności Energetycznej o wartości 440 toe (ton oleju ekwiwalentnego). Wartość świadectw na koniec 2017 roku wynosiła 455, 45 zł/toe \* 440 toe = 200 398,00 zł (nie sprzedaliśmy świadectw czekając na lepsze notowania na giełdzie).

Świadectwa energetyczne muszą zostać umorzone na Towarowej Giełdzie Energii do 30 czerwca 2019r.

### REMONTY ELEWACJI

Wykonywane były roboty związane z częściowym remontem ścian w budynkach przy ul. Grażyny 13, 17, 23, ul. Pana Tadeusza 10, ul. K. Wallenroda 2c, ul. Wajdeloty 6, 16, ul. Wileńska 10, ul. Jana Sawy 5. Naprawy tynków ścian i izolacji cokołów wykonano na powierzchni 2 966 m<sup>2</sup>.

Wykonano mycie elewacji na powierzchni 18 268 m<sup>2</sup> na budynkach przy ul. Wileńska 8, ul. Pana Balcera 1, ul. Juranda 1, 3, 5, ul. Irydiona 6, ul. Krasińskiego 10, 12.

### REMONTY DACHÓW

Wykonano remont dachów, wymianę pokrycia i obróbek blacharskich w ilości 1 861 m<sup>2</sup>, wymianę rynien i rur spustowych w ilości 119 mb.

Oprócz wymiany pokrycia dachowego, zakres remontów dachowych obejmował również remont kominów.

## **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

W 2017 r. kontynuowano remonty instalacji wodociągowych i elektrycznych. Udrażniane były pionory kanalizacyjne.

W ramach robót zamontowano 324 szt. nowych wodomierzy z odczytem radiowym w mieszkaniach w których ich do tej pory nie było. Wymieniono 2013 szt. wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym. Kontynuowana była modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych na energooszczędne z czujnikami ruchu na osiedlu Z. Krasińskiego, A. Mickiewicza i B.Prusa. Wymieniono instalację domofonową na nowego typu z centralką cyfrową w budynkach przy ul. Pana Tadeusza 4, ul. Wileńska 10, ul. Wallenroda 6, ul. Krasińskiego 16, ul. Bolesława Chrobrego 2 oraz wykonano nową w budynku przy ul. Pozytywistów 16.

W 2017 r. wydano:

- 934 tys zł na remonty instalacji elektrycznych,
- 14 tys zł na remonty instalacji centralnego ogrzewania,
- 933 tys zł na remonty instalacji wodno- kanalizacyjnych,
- 15 tys. zł. na remonty instalacji gazowych.

## **WYMIANA I REMONT WIND ORAZ HYDROFORNI**

Dokonano remontu i napraw 16 dźwigów osobowych w osiedlu: M. Konopnickiej 11 szt. (w tym 1 dźwig zmodernizowano w budynku przy ul. Pana Balcera 12 kl.IV ), Z. Krasińskiego - 5 szt.

Dźwigi oraz inne urządzenia znajdujące się w hydroforniach poddawane były obowiązkowym kontrolom dozorowym Urzędu Dozoru Technicznego.

## **REMONTY NAWIERZCHNI DROGOWYCH**

W 2017 r kontynuowano wymianę nawierzchni na alejkach, ciągach pieszo – jezdnych, placach rekreacyjnych, dojściach do budynków remont schodów zewnętrznych opasek odwadniających oraz prowadzono naprawę nawierzchni asfaltowych na łącznej powierzchni 13 tys m<sup>2</sup>.

W tej liczbie wykonano:

- 10 462 m<sup>2</sup> nowej nawierzchni z kostki brukowej w miejsce nawierzchni asfaltowej tj. dojść do budynków mieszkalnych , ciągów pieszo-jezdnych i schodów,
- 213 m<sup>2</sup> nowej nawierzchni z płyt ażurowych (nowe miejsca parkingowe),
- 486 m<sup>2</sup> nowej nawierzchni z kostki brukowej w mieniu Spółdzielni nie związanym z poszczególnymi nieruchomościami mieszkalnymi,
- napraw nawierzchni asfaltowych po awariach oraz zlikwidowano wyłomy po zimie na powierzchni 1 253 m<sup>2</sup>.

W ubiegłym roku został wykonany projekt i modernizacja miejskiej ulicy Bohaterów Monte Cassino.

## **ROBOTY MALARSKIE I MURARSKO- TYNKARSKIE**

Ogółem pomalowano 19, 5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni klatek schodowych tj 38 klatek schodowych (w tym 9 kl. schodowych w budynkach wysokich i 29 kl. schodowych w budynkach niskich i średniowysokich), pralni, suszarni, korytarzy piwnicznych i wiatrolapów.

## **WYKONYWANIE POZOSTAŁYCH PRAC**

W ramach obsługi konserwacyjno- technicznej, na bieżąco wykonywanej przez konserwatorów osiedli, w 2017 r wykonano 11 227 usług konserwacyjnych. Szczegóły zostały przedstawione w sprawozdaniach poszczególnych administracji.

## **CO ZAMIERZAMY REMONTOWAĆ W 2018 R ?**

W roku bieżącym planujemy kontynuację prac:

- docieplenia ścian i remonty logii przy ul. B. Śmiałego 5,
- wymianę docieplenia ścian szczytowych z remontem loggii w budynkach przy ul. Grażyny 14 i ul. Wajdeloty 10,
- remont balkonów,
- wymianę docieplenia części ścian szczytowych na osiedlu im. B. Prusa w budynkach przy ul. Faraona 6, ul. Ochockiego 5, ul. Ochockiego 6, ul. Rzeckiego 4,
- wymiany stolarki okiennej,
- remontów kominów i wymiany obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- wymiana nawierzchni alejek i ciągów pieszo – jezdnych, remont schodów terenowych i dojść do budynków,
- remonty dźwigów osobowych, modernizacje kabin oraz naprawy instalacji budynkowych elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych.

Planowana jest również kontynuacja wymiany wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym i montaż w mieszkaniach w których ich do tej pory nie było.

## **REALIZACJA INWESTYCJI**

W roku 2017 wykonano drogę dojazdową do budowy „Domu Seniora” w osiedlu im. H. Sienkiewicza. Podpisano umowę z Urzędem Miasta Lublin o dzierżawę części terenu pod drogę dojazdową do budowy.

W ramach realizacji inwestycji w 2017r dokonano przekładki chodnika biegnącego do Szkoły Podstawowej nr 38.

Na terenie budowy wykonano niezbędne przekładki sieci wodociągowych i kanalizacyjnych a także gazowych. Zrealizowano następujące roboty budowlane:

- wykop pod budynek,
- roboty fundamentowe,
- ściany podziemia - w 97 %,

- stropy podziemia - w 38 %,
- poziomy podposadzkowe kanalizacji sanitarnej.

Ogółem roboty budowlane i przekładki sieci sanitarnych i deszczowych wykonano w **17 %**. Koszt. wykonanych robót wyniósł 1 671 226, 13 zł (netto).

### **POZYSKANIE ŚRODKÓW UNIJNYCH**

W 2017r rozpoczęliśmy starania o pozyskanie dofinansowania z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014 - 2020 na działania związane z produkcją energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w przedsiębiorstwach. Nasz projekt pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna na budynku LSM w Lublinie przy ul. Rzeckiego 21” spełnił wszystkie kryteria formalne i pozytywnie przeszedł ocenę merytoryczną. Przewidywany koszt całkowity robót wynosi 131 851,24 zł (brutto). Wysokość dofinansowania wynosi do 55 % kosztów kwalifikowanych. Przy zakładanym koszcie kwalifikowanym 107 196,13 zł dofinansowanie wyniesie 58 957,87 zł. Ostateczna wartość robót będzie znana po przetargu na powyższe roboty, który będzie ogłoszony na stronie internetowej naszej Spółdzielni oraz w bazie konkurencyjności funduszy europejskich.

Realizacja projektu jest przewidziana do końca czerwca 2018r.

## **ZARZĄDZANIE MIENIEM WSPÓLNYM SPÓŁDZIELNI**

Działalność Administracji Mienia Spółdzielni - Nieruchomości Wspólne obejmuje zarządzanie 21 nieruchomościami, zlokalizowanymi następująco w poszczególnych osiedlach: im. A. Mickiewicza dwie nieruchomości: pawilon przy ul. Pana Tadeusza 6 oraz Pana Tadeusza 3. Osiedle im. J. Słowackiego dwie nieruchomości: zespół pawilonów handlowo usługowych przy ul. Wileńskiej 21 oraz nieruchomość przy ul. Balladyny 2. W osiedlu im Piastowskie jest to jedna nieruchomość obejmująca pawilony przy ul. B. Śmiałego 4, B. Chrobrego 6, Mieszka I 6 oraz B. Śmiałego 14. Osiedle im. Z. Krasińskiego pięć nieruchomości: pawilony przy ul. Leonarda 16 i 18, pawilony Leonarda 1-3, pawilon przy ul. Z. Krasińskiego 14, Budynek Usług i Ochrony Zdrowia „IRYDION” ul. Z. Krasińskiego 2 oraz budynek usługowy przy ul. Z. Krasińskiego 19. Osiedle im. H. Sienkiewicza dwie nieruchomości przy ul. Juranda 7 zespół pawilonów handlowo usługowych oraz przy ul. P. Wołodziejowskiego 8. Osiedle im. M. Konopnickiej trzy nieruchomości: kompleks pawilonów przy ul. J. Sawy 3/9, nieruchomości przy ul. P. Balcera 9 oraz ul. P. Balcera 1. W osiedlu im. B. Prusa jest to sześć nieruchomości, które usytuowane są przy ul. Faraona 2, pawilony przy ul. Nadbystrzyckiej 107, ul. Rzeckiego 21, M. Brzeskiej, pawilon handlowy przy ul. Pozytywistów 1 oraz jedna nieruchomość stanowiąca administrację ogólną.

W 2017 r. Administracja Mienie Spółdzielni Nieruchomości Wspólne zarządzała 431 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 35 686,15 m<sup>2</sup>, w tym 67 lokalami na warunkach własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności 50 szt. oraz 1 lokalem na warunkach ekspektatywy odrębnej własności o łącznej powierzchni 12 401,07 m<sup>2</sup>. W wyniku zmiany najemcy zawarto 43 umowy najmu oraz 7 umów dzierżawy.

Zasadniczą działalnością Administracji jest koordynowanie działań zmierzających do jak najlepszego wykorzystania posiadanych lokali użytkowych przeznaczonych pod wynajem, z uwzględnieniem ich prawidłowej eksploatacji oraz doboru najemców oferujących usługi oczekiwane przez mieszkańców Spółdzielni.

Działalność Administracji Mienie Nieruchomości Wspólne obejmuje również bieżącą obsługę najemców, właścicieli lokali oraz osób dzierżawiących tereny w zakresie zawierania umów, wystawiania faktur, obsługi kont opłat eksploatacyjnych, bieżącej obsługi korespondencji zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej.

Od kilku lat, na stronie internetowej Spółdzielni funkcjonuje oferta wolnych lokali użytkowych, która wzbogacona jest o zdjęcia lokali oraz ich lokalizację. Można zapoznać się z bieżącą dostępnością lokali, ich ogólnym stanem technicznym, metrażem i podstawowymi warunkami najmu.

Działalność administracji to także prowadzenie remontów, konserwacyjna, modernizacyjna we wszystkich administrowanych obiektach. Wykonywane są bieżące naprawy i roboty konserwacyjne, sporządzane zestawienia potrzeb remontowych oraz plany remontów. Powyższe zadania realizowane są przez dwóch pracowników biurowych i jednego pracownika specjalistę ds. technicznych.

W minionym 2017 r. w zasobach lokali użytkowych wykonano między innymi następujące prace remontowo modernizacyjne: nieruchomość IX - zespół pawilonów ul. Wileńska 21, przeprowadzono naprawę i wymianę uszkodzonej kostki klinkierowej na rampie wzdłuż bloku II B i II A na długości 37 m, zmodernizowano instalację elektryczną w bloku II B (sklep spożywczy), wymieniono część uszkodzonej instalacji wod-kan na terenie targowiska, została usunięta zapadlina w kostce klinkierowej w ciągu pieszym oraz w zjeździe na plac manewrowy na terenie targowiska, wykonano nowy odcinek odwodnienia liniowego przy bloku I na targowisku, wymieniono tablicę elektryczną w zespole pawilonów przy ul. Wileńskiej 21 (obok sklepu spożywczego Blok X).

Osiedle im. Z. Krasińskiego: nieruchomości III - wymieniono zniszczone drzwi wejściowe do gabinetu weterynaryjnego w budynku przy ul. Z. Krasińskiego 3,



Nieruchomość IV – pawilon ul. Leonarda 18 kontynuowano remont pawilonu - zakończono docieplenie ściany południowo wschodniej, wykonano ocieplenie fundamentów, wymieniono na parterze witryny okienne oraz zamontowano nowe drzwi prowadzące na zaplecze apteki, wykonano nową balustradę schodową wraz z zadaszeniem nad schodami prowadzącymi na I piętro. Przeprowadzono modernizację schodów do zakładu fryzjerskiego z wykonaniem zadaszenia schodów.



Nieruchomość V – ul. Leonarda 3 zespół pawilonów: wykonano izolację ściany fundamentowej pawilonu.

Os. im. H. Sienkiewicza, nieruchomości IV ul. T. Zana 27/29 uzupełniono docieplenie fasady szklanej budynku przy ul. Zana 27/29, nieruchomości VI wymieniono starą ślusarkę stalową okienną na nową z PVC w Salonie fryzjersko - kosmetycznym przy ul. Juranda 7, wymieniono starą stolarkę drzwiową na nową z AL w lokalu przy ul. Juranda 7 (szkoła tańca), wykonano naprawę uszkodzonej izolacji pionowej ściany piwnic w pawilonie przy ul. Juranda 7.



Nieruchomość VII ul. Wołodyjowskiego 8 wymieniono starą stolarkę okienną i drzwiową na nową z PCV w lokalu przy ul. Wołodyjowskiego 8, (gabinet psychoterapii).

Os. im. M. Konopnickiej: wymieniono całą stolarkę okienną i drzwiową od zaplecza jak i od frontu w pawilonie przy ul. Sawy 3 po dawnym sklepie spożywczym. Os. im. B. Prusa: wykonano remont schodów wejściowych do lokalu w budynku przy ul. Rzeckiego 21.

Działalność ADM 8 obejmuje również zarządzaniem placem targowym przy ul. Wileńskiej 21. W 2017 r targowisko oferowało 168 miejsc handlowych. Zawarto 122 umowy rezerwacji całoroczne i 6 umów rezerwacji krótsze niż 12 miesięcy. Na stołach zadaszonych wynajęto 6 stanowisk w ramach rezerwacji oraz 37 stanowisk bez rezerwacji. Osoby nie zainteresowane zawarciem umowy miały możliwość handlu na tzw. opłatę dzienną.

Trzyosobowa załoga obsługująca targowiska między innymi przygotowuje umowy rezerwacji miejsc handlowych, pobiera opłaty na rzecz Spółdzielni, sprawuje nadzór nad porządkiem na targowisku w zakresie kontrolowania stanu czystości wokół stanowisk handlowych i porządku na całym terenie targowiska, bieżący nadzór nad stanem wywozu śmieci.

## DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność kulturalną w okresie od stycznia do grudnia 2017 roku. Miejszem działań był Dom Kultury LSM mieszczący się przy ulicy Konrada Wallenroda 4a w Lublinie. Wszystkie zajęcia i wydarzenia kulturalne realizowane były od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00-20.00. Niejednokrotnie, i w zależności od potrzeb, również w soboty i niedziele. Działalność obejmowała swoim zakresem różne stałe formy (zajęcia baletowe, plastyczne, fotograficzne, wokalne) oraz formy cykliczne, np. spektakle, prelekcje, spotkania, koncerty, wernisaże, odczyty i wieczory muzyczne, w których czynny udział brały dzieci, młodzież i dorośli mieszkańcy Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Formą, która dzięki swojej specyfice gromadziła głównie chłopców, to zajęcia w Modelarni Lotniczej, odbywające się dwa razy w tygodniu. Uczestnicy mieli szansę poznania techniki konstruowania i budowania różnego typu modeli latających.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa po raz kolejny była organizatorem Wielkiego Festynu Rodzinnego, który odbył się w ostatnią sobotę maja 2017 roku w godzinach 13.00-22.00. W trakcie trwania imprezy na scenie zaprezentowały się m.in. zespoły artystyczne z Domu Kultury oraz zaproszeni goście.

Jak co roku pierwsza połowa wakacji w Domu Kultury LSM przebiegała pod hasłem „Akcja Lato 2017”. Były to zajęcia dla tych dzieci, które nie wyjechały na odpoczynek poza miasto, a chciały przyjemnie i pożytecznie spędzić czas, z dala jednak od komputera i telewizora. Przez cztery tygodnie po zakończeniu roku szkolnego grupa około 60 małych mieszkańców, przede wszystkim LSM-owskich osiedli, w wieku od 7 do 11 lat, przychodziła codziennie do Domu Kultury, by tutaj bawić się, śpiewać, tańczyć, grać w różne gry świetlicowe. Podobne zajęcia prowadzone były również w czasie „Akcji Zima 2017”.

Przez cały rok w Domu Kultury LSM funkcjonowało Kino „Grażyna” proponując seanse dla dzieci, młodzieży i dorosłych, często specjalnie dla szkół i przedszkoli.

Wszystkie imprezy organizowane przez Dom Kultury LSM szeroko prezentowane były na łamach „Informatora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Informacje o nich wysyłano w postaci szczegółowych zaproszeń, kolportowano przez administrację wszystkich osiedli, a także prezentowano w postaci plakatów zamieszczanych w tablicach ogłoszeń. Dużą popularnością cieszyły się również strony internetowe Domu Kultury i Kina „Grażyna”, na których zamieszczane są zarówno aktualne, jak i archiwalne informacje związane z działalnością kulturalną Spółdzielni. Informacjami z Domu Kultury często interesowały się prasa, radio i telewizja, jak również stali bywalcy.

W trakcie trwania różnego typu spotkań i imprez Dom Kultury LSM odwiedzany był przez wiele osób, które podkreślały atrakcyjność programu i prawdziwie rodzinną atmosferę panującą w placówce.

Kilkakrotnie w 2017 roku spotykała się Rada Programowa LSM, która opiniowała wszystkie poczynania Domu Kultury. W roku 2017 rozpoczęła się druga kadencja Rady Programowej.

## OCENA DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Działalność naszej Spółdzielni jest również oceniana przez otoczenie zewnętrzne, i to zarówno w życiu naszej lubelskiej społeczności jak i w skali kraju. W swojej 61 - letniej tradycji Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa wielokrotnie była pozytywnie oceniana.

W 2017 roku zostaliśmy docenieni za:

**Wyróżnienie w Konkursie „Dom 2017” o Kryształową Cegłę** za inwestycje Centralny Plac Rekreacji dla Dzieci i Dorosłych na os. im. B. Prusa w kategorii – przestrzenie publiczne. Konkurs organizowany jest przez Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe Lublin na najlepszą inwestycję budowlaną po obu stronach wschodniej granicy UE Na szlaku Słońca i Śniegu. Konkurs jest po to by dokumentować, promować rozwój budownictwa a także inspirować do dbałości o jakość i funkcjonalność nowych, modernizowanych i rewitalizowanych zasobów spółdzielczych. Jest to też nagradzanie pomysłowości i profesjonalizmu wykonawców i inwestorów. To wszystko przyczynia się do poprawy jakości i estetyki budowli a także promowania naszej architektury.

**Złota Odznaka za zasługi dla Aeroklubu Polskiego.** Aeroklub Polski wyróżnił swoim najwyższym odznaczeniem Modelarnię Lotniczą działającą przy Domu Kultury LSM.

**Rok 2017 przyniósł nam kolejne wyróżnienie i potwierdzenie przynależności do elitarnego klubu. Otóż Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa znalazła się w gronie Gazel Biznesu 2017 - najbardziej dynamicznych polskich przedsiębiorstw według rankingu przygotowanego na zlecenie dziennika gospodarczego „Puls Biznesu”. Gazele Biznesu to tytuł, który kojarzy się z prestiżem i zarazem świetna rekomendacja mająca znaczenie w kontaktach handlowych.**





## ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

**Na dzień 31 grudnia 2017r. w Spółdzielni zarejestrowano 15.263 członków.**

Znacząca zmiana liczby członków - w porównaniu do lat ubiegłych - wynika z regulacji zawartych w art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który został znowelizowany ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. obowiązującą od 09 września 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596).

Na podstawie ww. przepisu status członka Spółdzielni uzyskali:

- a) małżonkowie członków, którym prawo do lokalu przysługuje w ramach wspólnoty majątkowej małżeńskiej,
- b) osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu a dotychczas nie będące członkami Spółdzielni,
- c) osoby posiadające udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu przy zgodnej decyzji pozostałych uprawnionych do lokalu,
- d) właściciele lokali po spełnieniu wymogów art. 16 ustawy Prawo spółdzielcze.

Przepis art. 3 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązał Spółdzielnię do powiadomienia wszystkich osób posiadających udział w sp. własnościowym prawie do lokalu o obowiązku zgodnego wyboru spośród siebie jednej osoby, która zostanie członkiem. Spółdzielnia w powyższej sprawie wysłała **724 pism z wyznaczonym** terminem 12. miesięcy na załatwienie sprawy.

Ogólna liczba członków Spółdzielni została pomniejszona o te osoby, które w dniu wejścia w życie art. 4 ustawy z 20 lipca 2017 r. utraciły status członka Spółdzielni z uwagi na fakt, że nie przysługiwał im tytuł prawny do lokalu. Dotyczyło to przede wszystkim grupy tak zwanych członków oczekujących oraz osób, które zbyły w drodze sprzedaży lub darowizny posiadany lokal i nie mają innego w zasobach naszej Spółdzielni.

Na koniec 2017r. Spółdzielnia **zarządzała 13.228 lokalami mieszkalnymi** o następującej strukturze własności ;

- sp. lokatorskie pr. do lokalu	135
- sp. własnościowe prawo do lokalu	7695
- odrębna własność	5307
- ekspektatywa odr. wł.	22
- najem	69

**oraz 1487 garażami i miejscami postojowymi** ( w tym 387 wyodrębnionych)

Merytoryczna działalność Działu Członkowskiego to przede wszystkim bieżąca obsługa członków, właścicieli i współwłaścicieli mieszkań oraz mieszkańców Spółdzielni w zakresie szeroko rozumianych spraw mieszkaniowych. Udzielanie informacji o obowiązujących procedurach i wymaganych dokumentach w przypadku nabycia lub zbycia lokalu, potwierdzenie tytułu prawnego do lokalu każdorazowo poprzedzone jest analizą akt członkowskich i wydaniem stosownych dokumentów i zaświadczeń.

Działalność Spółdzielni w zakresie spraw mieszkaniowych to również współpraca z jednostkami zewnętrznymi takimi jak: kancelarie notarialne (akty notarialne), sądy (postępowania spadkowe, KW) , urzędy skarbowe (rozliczenia podatkowe), kancelarie komornicze, banki, zakłady pracy i inne.

Potwierdzeniem realizacji powyższych zagadnień jest rejestracja na przestrzeni roku sprawozdawczego **557 aktów notarialnych** zawartych umów cywilno- prawnych: kupna – sprzedaży, darowizn, podziałów majątku, zamian, aktów poświadczenia dziedziczenia i działu spadków.

Na przestrzeni roku przedłożono **131** prawomocnych postanowień sądu o nabyciu praw do spadku, które były podstawą do zmiany właścicieli lokali mieszkalnych i garaży.

Dział Członkowski zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na bieżąco prowadzi, uaktualnia i weryfikuje rejestry w formie elektronicznej i papierowej osób będących członkami Spółdzielni, rejestry urzędzonych ksiąg wieczystych i ustanowionych hipotek oraz zawartych aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia odrębnych własności lokali.

W ciągu 2017 r. Spółdzielnia pozyskała **6** lokali mieszkalnych, w tym 4 w Domu Seniora po zgonie i rezygnacji, które zostały ponownie zasiedlone na zasadzie umowy najmu, 1 po eksmisji i 1 po zamianie - te mieszkania zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały ponownie zasiedlone w wyniku rozstrzygniętego przetargu.

Odpowiadając na potrzeby naszych mieszkańców – seniorów Spółdzielnia w 2017 r. rozpoczęła inwestycję „Dom Seniora” w osiedlu H. Sienkiewicz. Do końca roku sprawozdawczego Zarząd podpisał 8 umów o budowę lokali mieszkalnych w ww. zadaniu.

### WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH

**Windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2017 r.**

Windykacja należności jak co roku była jednym z ważniejszych działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni, mającym na celu poprawienie ściągalności opłat eksploatacyjnych a także zmniejszenie wskaźnika zadłużenia.

Działania powyższe odnosiły się do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.

Łączna kwota zadłużenia na dzień **31.12.2017 r.** wyniosła : **3 803 294,79 zł**, w tym:

- lokale mieszkalne	3 150 870,05 zł
- lokale użytkowe	635 785,22 zł
- garaże	16 639,52 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący **5,26 %**.

Spadek zadłużenia w stosunku do roku poprzedniego wyniósł **306 107,80 zł**, czego rezultatem jest **wskaźnik niższy o 0,53 %**.

Poniższa tabela obrazuje działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla - lokale mieszkalne.

Lp.	Osiedle	Sprawy skierowane do sądu o nakaz zapłaty	Sprawy skierowane do Komornika – nakaz zapłaty	Sprawy skierowane do sądu w celu orzeczenia eksmisji	Eksmisje wykonane	Liczba wysłanych upomnień
1.	A. Mickiewicza	33	19	0	1	557
2.	J. Słowackiego	42	19	0	0	360
3.	Piastowskie	17	10	0	0	224
4.	Z. Krasińskiego	9	3	0	0	210
5.	H. Sienkiewicza	24	12	0	0	313
6.	M. Konopnickiej	33	15	0	0	324
7.	B. Prusa	22	13	1	0	293
<b>Łącznie</b>		<b>180</b>	<b>91</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2281</b>

Poniższa tabela obrazuje działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla - lokale użytkowe i garaże

lp	Osiedle	Ilość spraw skierowanych do sądu o nakaz zapłaty	Ilość wysłanych upomnień	Ilość spraw skierowanych o eksmisję	Ilość spraw skierowanych do komornika	Eksmisje wykonane
1	A. Mickiewicza	1	115	1	1	0
2	J. Słowackiego	2	161	0	1	0
3	Piastowskie	1	90	0	0	0
4	Z. Krasińskiego	1	94	0	1	0
5	H. Sienkiewicza	5	95	0	1	0
6	M. Konopnickiej	2	50	1	2	0
7	B. Prusa	0	35	0	0	0
<b>RAZEM</b>		<b>12</b>	<b>640</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Prowadzone działania windykacyjne obejmowały w szczególności:

- comiesięczną analizę zadłużeń członków spółdzielni i najemców lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży;
- informowanie o stanie zadłużenia oraz wzywanie do regulowania należności w wyznaczonych terminach;
- w przypadku lokali użytkowych wzywanie do regulowania należności pod rygorem rozwiązywania umów najmu;
- umożliwianie spłaty zaległości w ratach;
- kierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty w trybie uproszczonym;
- kierowanie do egzekucji komorniczej (nakazy zapłaty, wyroki eksmisyjne);

W minionym roku z powodu zaległości zastosowano rozwiązanie bądź wypowiedzenie 13 umów, z tego:

- 11 o najem lokali użytkowych,
- 2 o dzierżawę terenu,

Postępowania windykacyjne prowadzone są w stosunku do członków spółdzielni oraz właścicieli i najemców lokali mających co najmniej dwumiesięczne zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Przed skierowaniem sprawy do sądu dłużnik otrzymuje co najmniej dwa wezwania do dobrowolnej zapłaty zaległości bądź podjęcia mediacji. W przypadku braku reakcji sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego w celu wydania nakazu zapłaty. Postępowanie toczy się w trybie uproszczonym, bez obowiązku obecności stron.

Bierność ze strony dłużników powoduje kierowanie spraw do egzekucji komorniczej.

W stosunku do osób, wobec których Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu z grona członków spółdzielni i stan zadłużenia wzrósł, zostaje wszczęte postępowanie eksmisyjne. W 2017 roku skierowano do sądu **3** sprawy o orzeczenie eksmisji (w tym **1** z lokalu użytkowego, **1** z dzierżawy terenu, **1** z lokalu mieszkalnego). Orzeczono **1** wyrok eksmisyjny **bez lokalu socjalnego**.

W minionym roku wykonano **1** wyrok eksmisyjny **do lokalu socjalnego**.

W roku 2017 w **32 przypadkach** prowadzono **egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego - własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności** (w tym **1** z garażu).

W wyniku działań windykacyjnych spośród **17** dłużników wobec których toczyło się postępowanie licytacyjne **5** dokonało spłaty zaległości, **6** sprzedaży, a w **6** przypadkach została przeprowadzona skuteczna licytacja (w tym **1** z garażu).

Obecnie Spółdzielnia posiada **8** wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, które oczekują na realizację. Łączne zadłużenie lokatorów z wyrokami eksmisyjnymi na dzień 31.12.2017r. wynosi **320 709,34 zł**.

Niewywiązywanie się Gminy z obowiązku zapewnienia lokali socjalnych powoduje bezkarność wśród dłużników i tym samym wzrost zadłużenia w przedmiotowych lokalach.

## WYNIK DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2017 ROKU

Wydatki na cele mieszkaniowe stanowią znaczącą pozycję w naszych budżetach domowych. Świadomość tego w decydujący sposób wpływa na kształtowanie wysokości opłat eksploatacyjnych w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Opłaty eksploatacyjne u nas kształtują się na średnim poziomie. Są one porównywalne z opłatami w innych dużych lubelskich Spółdzielniach.

Należy pamiętać, że utrzymanie takiej wysokości opłat wymaga prowadzenia ciągłej, wnikliwej analizy kosztów oraz stosowania się do zmieniających się potrzeb. Pieniądzy musi wystarczyć na wszystkie potrzebne działania. LSM nie ma praktycznie innych możliwości pozyskania środków niż w formie opłat eksploatacyjnych od mieszkańców.

W 2017 roku Spółdzielnia nie korzystała z kredytów na finansowanie bieżącej działalności, nie było bowiem takiej potrzeby. Kredyt jaki ciążył na Spółdzielni to była kwota 166 tys. PLN która pozostała z 3 mln PLN kredytu zaciągniętego na zakup działki w osiedlu im. H. Sienkiewicza. Koszty tego kredytu (procenty oraz kapitał) obciążają lokale budowanego w tym osiedlu Domu Seniora.

Zobowiązania swoje wobec dostawców towarów i usług Spółdzielnia reguluje na bieżąco, nie zdarzyło się bowiem zaleganie z zapłatą z jakiegokolwiek powodu.

Wypracowany zysk netto (czyli po opodatkowaniu) wyniósł 187,7 tys. PLN. Spółdzielnia zapłaciła aż 310 tys. PLN podatku dochodowego. Jest to efekt specyficznego zaliczania kosztów do podstawy opodatkowania obowiązującego w Spółdzielniach Mieszkaniowych. Koszty funkcjonowania Spółdzielni wyniosły w 2017 roku 68,3 mln PLN i są wyższe od kosztów w 2016 roku o 1,7%.

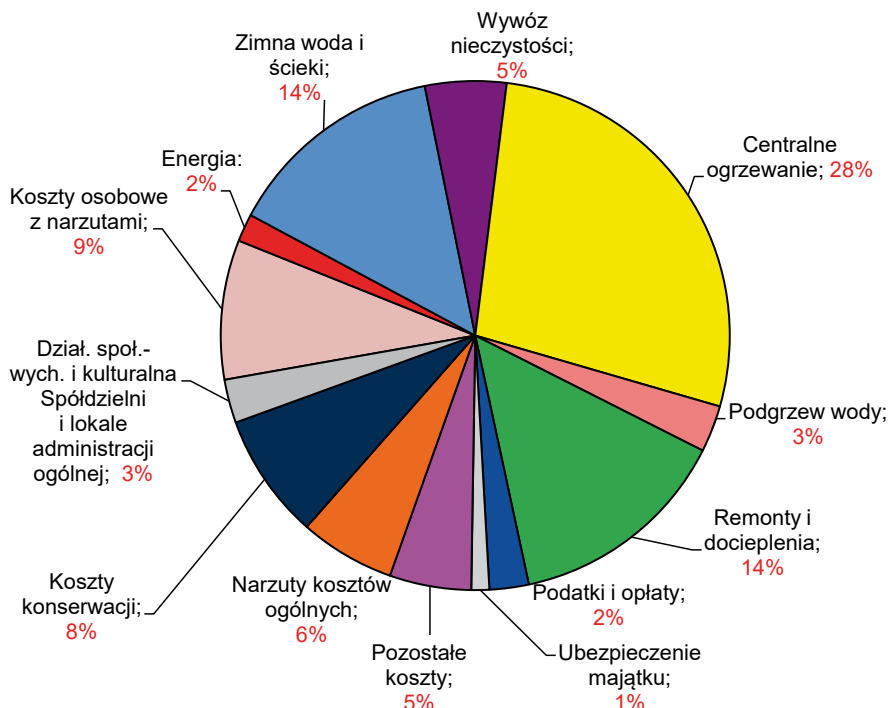
**Poniższe zestawienie pokazuje ile pieniędzy i na co zostało wydanych w LSM w minionym roku.**

Lp.	Wyszczególnienie	KOSZTY
		kwota w zł.
1.	Centralne ogrzewanie	18 783 821
2.	Podgrzew wody	2 019 105
3.	Zimna woda i ścieki	9 553 128
4.	Wywóz nieczystości	3 527 827
5.	Energia	1 201 632
6.	Podatki i opłaty	1 702 606
<b>RAZEM KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI</b>		<b>36 788 118</b>
7.	Koszty osobowe z narzutami	6 047 502
8.	Narzuty kosztów ogólnych	4 141 586
9.	Ubezpieczenie majątku	786 360
10.	Pozostałe koszty	3 535 679
11.	Dział. społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej	1 882 761
<b>RAZEM KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI</b>		<b>16 393 888</b>
12.	Remonty i docieplenia	9 673 291
13.	Koszty konserwacji	5 441 953
<b>RAZEM KOSZTY KONSERWACJI I REMONTÓW</b>		<b>15 115 244</b>
<b>RAZEM KOSZTY</b>		<b>68 297 250</b>

Najbardziej kosztowną jest energia cieplna i energia elektryczna bo aż 1/3 (33%) całości kosztów. Wzrost o 1%. Koszty zimnej wody i ścieków stanowią 14 % ogólnej sumy kosztów.

Doliczając do tego, wywóz śmieci i podatki widzimy, że podobnie jak w latach ubiegłych ponad połowę całkowitych kosztów działalności (54%) stanowią te, na które nie mamy żadnego wpływu. Mówiąc wprost -ceny dyktują dostawcy usług, a my jesteśmy tutaj tylko pośrednikiem.

Remonty (z dociepleniami) i konserwacje stanowią 22 % wszystkich ponoszonych kosztów. Jest to kwota ponad 15 mln zł. Pamiętajmy, że ponoszenie tych wydatków jest bezdyskusyjne. Dzięki nim utrzymujemy zasoby w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania w spółdzielczych osiedlach.



W dalszej części sprawozdania prezentujemy wybrane zestawienia liczbowe kosztów, oraz bilans i rachunek zysków i strat które zawierają wszystkie istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej LSM. Ocena prawidłowości ich sporządzenia oraz zgodności z wymogami przepisów prawnych zawarta jest w sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta, wybranego przez Radę Nadzorczą.

## ANALIZA DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie finansowe jest wizytówką sytuacji finansowo-majątkowej Spółdzielni. Zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi przepisami ustawy o rachunkowości. Kluczowe informacje niezbędne do oceny sytuacji ekonomicznej LSM w poszczególnych elementach składowych sprawozdania za 2017 r. przedstawiają się następująco:

### ANALIZA BILANSU

„Bilans” zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 254.605,75 tys. zł. W ciągu minionego roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 6.415,27 tys. zł. Główną przyczyną zmniejszenia stanu majątku Spółdzielni jest realizacja ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw do lokali, oraz umarzania trwałych składników aktywów.

Wielkości poszczególnych pozycji bilansu i udział w strukturze obrazują zamieszczone tabele.

#### Analiza aktywów bilansu

AKTYWA	Stan na 01.01.2017	Stan na 31.12.2017	zmiana	zmiana stanu %	strukt. %
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>245 784,61</b>	<b>240 939,69</b>	<b>-4 844,92</b>	<b>-1,97%</b>	<b>94,63%</b>
I. Wart. niematerialne i prawne	9,25	10,38	1,13	12,22%	0,00%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	242 740,00	238 447,77	-4 292,23	-1,77%	93,65%
III. Należności długoterminowe	2 863,21	2 279,12	-584,09	-20,40%	0,90%
IV. Inwestycje długoterminowe	172,15	202,42	30,27	17,58%	0,08%
V. Długoter. rozl. międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>15 236,41</b>	<b>13 666,06</b>	<b>-1 570,35</b>	<b>-10,31%</b>	<b>5,37%</b>
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	4 460,85	4 480,56	19,71	0,44%	1,76%
III. Inwestycje krótkoterminowe	10 180,45	8 602,88	-1 577,57	-15,50%	3,38%
IV. Krótkoter. rozlicz. międzyokresowe	595,11	582,62	-12,49	-2,10%	0,23%
<b>Suma aktywów</b>	<b>261 021,02</b>	<b>254 605,75</b>	<b>-6 415,27</b>	<b>-2,46%</b>	<b>100,00%</b>

\*dane liczbowe w tys. zł.

**Majątek trwały** Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. stanowi kwota 240.939,69 tys. zł, a jego udział w całych aktywach wynosi 94,6 %.

W jego skład wchodzi:

- „**Wartości niematerialne i prawne**” – w wysokości 10,38 tys. zł. to posiadane przez Spółdzielnię programy i licencje (zwiększenie wartości o 1,13 tys. zł.).
- „**Rzeczowe aktywa trwałe**”- ze względu na specyfikę działalności zdecydowanie dominują w strukturze aktywów stanowiąc aż 93,6 % tj. 238.447,77 tys. zł.  
(zmniejszenie wartości w ciągu roku o 4.292,23 tys. zł.) w ich skład wchodzi:  
\*grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) - stan 34.149,54 tys. zł.  
\*budynki (stan 195.904,0 tys.zł.)  
zmiana wartości pozycji z tytułu systemowych umorzeń, oraz wyodrębniania własności lokali wraz z udziałami w gruncie,  
\*urządzenia techniczne i maszyny (stan 521,11 tys.zł.)- pozycja uległa zmniejszeniu na skutek likwidacji i umorzeń,  
\*środki transportu i pozostałe (stan 543,03 tys.zł) – zwiększenie na skutek nakładów poniesionych na środki trwałe niemieszaniowe  
\* środki trwałe w budowie (7.330,08 tys. zł.)- są to nakłady w ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej.
- „**Należności długoterminowe**” – o wartości 2.279,12 tys.zł.( niespełna 1% majątku) stanowią należne, lecz nie wniesione wkłady z tytułu dociepleń, oraz odsetki od kredytów mieszkaniowych w spłacie. Zmniejszenie w ciągu roku o 584,09 tys. zł. wynika głównie z uzupełnienia wspomnianych wkładów poprzez finansowanie ich wydzieloną częścią funduszu remontowego, oraz spłaty i umorzeń odsetek od kredytów mieszkaniowych.
- „**Inwestycje długoterminowe**” – w kwocie 202,42 tys. zł. stanowią długoterminowe aktywa finansowe w postaci posiadanych akcji.

W ciągu minionego roku nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego LSM o 4.844,92 tys. zł.

Zmiany zachodzące w poszczególnych pozycjach **majątku obrotowego**, którego stan na dzień 31.12.2017 roku to 13.666,06 tys. zł. (co stanowi 5,37% całego majątku LSM) dały w efekcie jego zmniejszenie o 1.570,35 tys. zł.

Strukturę aktywów obrotowych w 2017 r. ukształtowały pozycje:

- „**Należności krótkoterminowe**” stanowiące 4.480,56 tys. zł, oraz nieznaczny (1,76%) udział w całym majątku zawierają głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, oraz innych rozrachunków. Zmiana pozycji to zwiększenie o 19,71 tys. zł.
- „**Inwestycje krótkoterminowe**” – pozycja obrazująca stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych w dniu bilansowym - kwota w wysokości 8.602,88 tys.zł.
- „**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**”- w kwocie 582,62 tys.zł. stanowią rozrachunki z tytułu GZM oraz koszty poniesione w okresie sprawozdawczym, a dotyczące następnego roku obrotowego.

Podsumowując zmiany w aktywach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2017 roku należy zaznaczyć, że utrzymująca się zdecydowana dominacja rzeczowych aktywów trwałych, a w nich budynków i budowli obrazuje specyfikę naszej działalności, a wysoki poziom środków pieniężnych zapewnia płynność finansową Spółdzielni.

#### **Analiza pasywów bilansu**

Pasywa, czyli kapitały pokazują nam źródła finansowania poszczególnych składników opisanego wcześniej majątku. W naszym przypadku aż 90 % całych pasywów stanowi kapitał własny, a co za tym idzie, źródła obce czyli zobowiązania tylko w 10 % finansują działalność gospodarczą LSM.

<b>PASYWA</b>	<b>Stan na 01.01.2017</b>	<b>Stan na 31.12.2017</b>	<b>zmiana</b>	<b>zmiana stanu %</b>	<b>strukt.%</b>
<b>A. Kapitał własny</b>	<b>235 494,83</b>	<b>229 501,66</b>	<b>-5 993,17</b>	<b>-2,54%</b>	<b>90,14%</b>
I. Fundusz podstawowy	122 903,86	122 368,90	-534,96	-0,44%	48,06%
II. Fundusz zasobowy	65 106,63	66 047,01	940,38	1,44%	25,94%
III. Kapitał z aktualizacji wyceny	47 399,58	40 898,07	-6 501,51	-13,72%	16,06%
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
VI. Zysk (strata) netto	84,76	187,68	102,92	121,43%	0,07%
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>25 526,19</b>	<b>25 104,09</b>	<b>-422,10</b>	<b>-1,65%</b>	<b>9,86%</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe	3 218,00	1 919,91	-1 298,09	-40,34%	0,75%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	21 561,97	22 463,95	901,98	4,18%	8,82%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	746,21	720,23	-25,98	-3,48%	0,28%
<b>Suma pasywów</b>	<b>261 021,02</b>	<b>254 605,75</b>	<b>-6 415,27</b>	<b>-2,46%</b>	<b>100,00%</b>

\*dane liczbowe w tys. zł.

## FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień bilansowy 2017 roku zamyka kwota 229.501,66 tys. zł., a ich struktura i porównanie do roku 2016 przedstawia się następująco:

- **Fundusz podstawowy** - wynosi 122.368,90 tys. zł. i stanowi 48 % pasywów (zmniejszenie w ciągu minionego roku o 534,96 tys. zł.)

W jego skład wchodzi :

- fundusz udziałowy - 644,07 tys. zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych - 2.688,38 tys. zł.
- fundusz wkładów budowlanych - 119.036,44 tys. zł.

- **Fundusz zasobowy** - wynosi 66.047,01 tys. zł., co stanowi 26 % pasywów

W badanym okresie obserwujemy zwiększenie pozycji o 940,38 tys. zł.

- **Kapitał z aktualizacji wyceny** - stan na dzień bilansowy to 40.898,07 tys. zł., co stanowi 16,06 % pasywów.

Jest to fundusz przeszacowania środków trwałych, obrazujący ich umorzenia, likwidacje i uaktualnienia wartości.

Obserwujemy zmniejszenie pozycji z tego tytułu w porównaniu z dniem bilansowym roku 2016 o 6.501,5 tys. zł. wynikające z waloryzacji wkładów mieszkaniowych, przeszacowania i umorzenia środków trwałych, oraz innych tytułów.

- **Zysk netto** - kwota 187,68 tys. zł. stanowi wynik netto na działalności gospodarczej w minionym roku.

## FUNDUSZE OBCE

- **Zobowiązania długoterminowe** o wartości 1.919,9 tys. zł. stanowią zaledwie 0,75 % pasywów bilansu i obejmują głównie koszty długoterminowych kredytów zaciągniętych w latach 80-tych i 90-tych na budownictwo mieszkaniowe oraz zobowiązania tzw.- wkłady na docieplenia. Kredyty na budowę mieszkań tzw. „stare kredyty” dotyczyły tylko kilku budynków więc ich koszty (odsetki) spłacane są nadal przez mieszkańców tych budynków w formie tzw. normatywu. Zobowiązania z tytułu dociepleń rozliczane są z mieszkańcami w ramach wydzielonej części funduszu remontowego i dotyczą już tylko mieszkańców os. im. B. Prusa.
- **Zobowiązania krótkoterminowe** wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 22.463,95 tys. zł. i 8,8 %- udziału w pasywach bilansu.

Zaliczamy do nich ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług bez względu na termin wymagalności, oraz pozostałe o terminie wymagalności do 12 miesięcy. W przypadku spółdzielni (specyfika prowadzonej działalności) są to głównie zobowiązania z tytułu dostarczanej energii, wody i ścieków, wywozu nieczystości i inne poniesione w 2017 roku i fakturowane na 31 grudnia, a ich płatność nastąpiła w roku 2018.

Pozycja zawiera pozostałości tj. 166 tys. zł. kredytu przeznaczonego na finansowanie zakupu gruntów. Kredyt ten w miesiącu lutym bieżącego roku został całkowicie spłacony.

Stan funduszy specjalnych ujętych w pozycji zobowiązań krótkoterminowych to kwota 9.119,36 tys. zł. W ich skład wchodzi fundusz remontowy i Fundusz Zakładowych Świadczeń Socjalnych. Ich wykorzystywanie podporządkowane jest obowiązującym regulaminom.

Do zobowiązań zaliczamy również rozliczenia międzyokresowe, które stanowią kwoty podlegające rozliczeniom w okresach przyszłych.

Ogółem strukturę pasywów bilansu w roku 2017 należy ocenić pozytywnie.

Zmiany zachodzące w ciągu roku nie naruszyły prawidłowego obrazu udziałów poszczególnych źródeł finansowania, gwarantując tym samym stabilność finansową Spółdzielni. Należy zaznaczyć, że pomimo corocznego zmniejszania się sumy bilansowej, co jest następstwem starzenia się majątku trwałego oraz wyodrębniania się lokali, struktura finansowania Spółdzielni jest bezpieczna.

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat pokazuje nam wszystkie przychody i koszty poniesione w 2017 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni. Zgodnie z ewidencją księgową koszty Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności w roku ubiegłym wyniosły odpowiednio:

eksploatacja zasobów mieszkaniowych	-	31.574,43 tys. zł.
działalność pozostała	-	6.417,78 tys. zł.
woda i ścieki	-	9.512,44 tys. zł.
gospodarka cieplna -(c.o.i c.w.)	-	20.763,04 tys. zł.
działalność społ.-wych. osiedli	-	29,56 tys. zł.

Ponadto, wystąpiły tzw. pozostałe koszty operacyjne w kwocie 420,18 tys. zł. (obejmują koszty postępowania sądowego i komorniczego, oraz odpisy aktualizacyjne i pozostałe). Spółdzielnia poniosła również koszty finansowe w wysokości 2,39 tys. zł. Przychody Spółdzielni z działalności to 68.131,22 tys. zł.

Przychody finansowe stanowią kwotę 291,01 tys. zł. i obejmują głównie odsetki od środków na rachunkach bankowych i odsetki od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 492,11 tys. zł. dotyczą zwrotów opłat sądowych i komorniczych, oraz rozwiązane odpisy aktualizacyjne.

## ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Przedstawione relacje pomiędzy poszczególnymi elementami sprawozdań mówiące o płynności i zadłużeniu pozwalają spojrzeć na sytuację ekonomiczną Spółdzielni na przestrzeni kilku ostatnich lat.

### Analiza płynności finansowej

Wskaźniki określające płynność finansową informują o tym, że Spółdzielnia jest w stanie terminowo obsługiwać swoje bieżące płatności wobec dostawców, banków i pracowników.

*Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi:*

Informuje jaką kwotę bieżących zobowiązań możemy pokryć z bezpośrednio dostępnych środków płatniczych.

*Środki pieniężne / zobowiązania bieżące*

2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Wszp = 92,1 %	Wszp = 89,6 %	Wszp = 81,4 %	Wszp = 64,5 %

Przedstawiona wartość na dzień bilansowy minionego roku mówi nam że 31 grudnia 2017 mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym 64,5 % posiadanych zobowiązań krótkoterminowych, mimo tego że terminy ich płatności przypadają w roku 2018.

Biorąc pod uwagę fakt, że uznawany za prawidłowy poziom wskaźnika to kilka do kilkunastu procent brak jest w naszym przypadku (we wszystkich analizowanych latach) jakichkolwiek zagrożeń odnośnie wypłacalności i terminowej realizacji zobowiązań.

*Wskaźnik bieżącej płynności:*

Jest traktowany jako podstawowy miernik zdolności do spłacania wszystkich zobowiązań bieżących przez upłynnienie posiadanych zasobów majątku obrotowego.

*Środki obrotowe – zapasy / zobowiązania bieżące*

2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Wbp = 134,7%	Wbp = 128,9%	Wbp = 121,9%	Wbp = 102,4%

Pokazane wartości mówią wprost, że na dzień bilansowy ostatniego roku (tak jak i w latach ubiegłych) mogliśmy pokryć całość zobowiązań bieżących majątkiem obrotowym.

### Analiza wspomaganie finansowego – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

*Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.*

*Wzkwł = Zobowiązania ogółem/kapitał własny  
(bez funduszy specjalnych)*

2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Wzkwł = 6,82%	Wzkwł = 6,71%	Wzkwł = 6,41%	Wzkwł = 6,65%

Poziom wskaźnika informuje nas, że w 2017 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło zaledwie 0,06 jednostki kapitału obcego. Jest potwierdzeniem, że Spółdzielnia w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego.

$Wzd = \text{Zadłużenie długoterminowe} / \text{Kapitał własny}$

2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Wzdł. =1,79%	Wzdł. =1,69%	Wzdł. =1,13%	Wzdł. =0,63%

Wskaźnik ten obrazuje jaka procentowa wielkość kapitałów własnych jest finansowana przez zobowiązania długoterminowe. W przypadku LSM są to wartości wręcz znikome i oznaczają, że zobowiązania długoterminowe nie zagrażają wypłacalności Spółdzielni. Spadek wskaźnika spowodowany jest niemal całkowitą spłatą kredytu zaciągniętego na przejściowe finansowanie zakupu gruntów. Tutaj przypominamy że zobowiązania długoterminowe to również odsetki od kredytów na budownictwo mieszkaniowe z lat 90-tych.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych

$Wze = \text{zaległości (należności) eksploatacyjne} / \text{obciążenia eksploatacyjne}$

2014 rok	2015 rok	2016 rok	2017 rok
Wze =5,56%	Wze =5,33%	Wze =5,79%	Wze =5,26%

Zaległości eksploatacyjne z tytułu naliczonych opłat na koniec 2017 roku ukształtowały się na poziomie 5,26 % w stosunku do należnych obciążeń rocznych.

Analiza wszystkich przedstawionych wskaźników pozwala stwierdzić, że sytuacja Spółdzielni jest stabilna i nie występuje zagrożenie kontynuacji jej działalności.

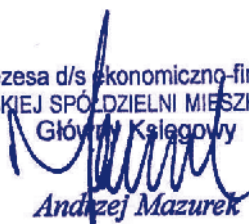
Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok zostało poddane badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Wydana opinia zawarta w sprawozdaniu z badania potwierdza prawidłowość przekazanych danych oraz stabilną sytuację finansową Spółdzielni.

## PODSUMOWANIE

W 2017 roku nie nastąpiły istotne zmiany w polityce gospodarczo-finansowej. Priorytetem naszym było utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym. Działania te będą kontynuowane tak aby ceny mieszkań w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej utrzymywały się na dotychczasowym, wysokim poziomie.

Nasza Spółdzielnia ma już 61 lat, to piękny dorobek ale jednocześnie oznacza to, że większość budynków w których Państwo mieszkacie to 60-cio - 40 latki. W związku z tym potrzeba prac remontowych i modernizacyjnych może być coraz większa. Dotyczy to zarówno budynków mieszkalnych jak i obiektów towarzyszących, terenu osiedli i całej szeroko pojętej infrastruktury technicznej. Do tych usprawnień należy również montaż dźwigów jak i instalacji centralnej ciepłej wody, bo takie są oczekiwania wielu z Państwa posiadających piecyki gazowe, gdzie za najważniejsze uznajecie Państwo bezpieczeństwo swoje i najbliższych. Potrzeby różne i zapatrywania różne. Jedni z Państwa uważają, że ich potrzeba jest najważniejsza ale to wcale nie znaczy, że potrzeby sąsiada (nierazko odmienne) nie są równie istotne i pilne do realizacji. Zdajemy sobie sprawę, że nie są to łatwe zadania ale ich sukcesywna realizacja przyniesie efekty, które dadzą Państwu bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania. Do realizacji zarówno bieżącej działalności jak i prac modernizacyjnych niezbędna będzie więc dyscyplina finansowa, z jednoczesnym utrzymaniem płynności finansowej. Zapraszamy Państwa członków LSM na najbliższe Walne Zgromadzenie LSM, które podsumowuje rok 2017 ale to również czas na rozmowę o bieżących działaniach i przyszłości.

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
Główny Księgowy



Andrzej Mazurek

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



Wojciech Lewandowski

PREZES  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



Joanna Romańczuk



## TABELARYCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ LSM ZA 2017 ROK

- I. STAN ZASOBÓW NA 31.12.2017 ROK
- II. KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ
- III. KOSZTY KONSERWACJI
- IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY
- V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2017 ROK
- VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM
- VII. BILANS NA DZIEŃ 31.12.2017 ROK
- VIII. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2017 rok uwzględniający lokale posiadające odrębną własność									
Lp.	Nazwa osiedla	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość mieszkań	Ilość garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych	Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	w tym:			
						lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe (prawo własn. do lokalu)	lokale własność Spółdzielni
1.	A. Mickiewicza	58	3 104	375	156 951,36	145 441,99	5 831,30	2 070,10	3 607,97
2.	J. Słowackiego	18	1 964	316	95 810,17	85 555,11	4 713,23	2 305,87	3 235,96
3.	Piastowskie	30	1 314	258	70 650,38	64 315,67	4 155,40	670,95	1 508,36
4.	Z. Krasieńskiego	17	1 546	162	85 781,50	73 658,80	2 531,00	2 365,55	7 226,15
5.	H. Sienkiewicza	17	1 391	250	81 200,96	68 668,97	4 127,06	3 051,80	5 353,13
6.	M. Konopnickiej	22	1 920	78	103 085,25	96 850,08	1 263,23	1 456,40	3 515,54
7.	B. Prusa	50	1 989	48	105 028,22	100 072,29	783,03	480,40	3 692,50
8.	Zarząd Ogólny				1 663,00				1 663,00
9.	Dom Kultury				1 426,00				1 426,00
	<b>RAZEM</b>	<b>212</b>	<b>13 228</b>	<b>1 487</b>	<b>701 596,84</b>	<b>634 562,91</b>	<b>23 404,25</b>	<b>12 401,07</b>	<b>31 228,61</b>

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2017 rok									
Lp.	Nazwa osiedla	Ilość ogółem lokali posiadających odrębną własność	w tym:			Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup>	w tym:		
			lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe i pracownie plastyczne		lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe i pracownie plastyczne
1.	A. Mickiewicza	1 350	1 298	48	4	64 727,25	63 561,55	839,60	326,10
2.	J. Słowackiego	844	750	89	5	35 002,47	33 333,51	1 397,09	271,87
3.	Piastowskie	585	512	72	1	26 030,65	24 841,85	1 170,30	18,50
4.	Z. Krasieńskiego	707	631	53	23	33 241,95	30 475,20	868,00	1 898,75
5.	H. Sienkiewicza	627	535	81	11	29 571,18	26 805,20	1 376,98	1 389,00
6.	M. Konopnickiej	818	789	23	6	40 997,05	40 113,77	375,98	507,30
7.	B. Prusa	814	792	21	1	41 546,56	40 856,39	348,17	342,00
	<b>RAZEM</b>	<b>5 745</b>	<b>5 307</b>	<b>387</b>	<b>51</b>	<b>271 117,11</b>	<b>259 987,47</b>	<b>6 376,12</b>	<b>4 753,52</b>

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2017 ROK (w złotych)									
Wyszczególnienie	Osiedle im.							RAZEM	Struktura (%)
	A.Mickiewicza	J.Słowackiego	Piastowskie	Z.Kraśińskiego	H.Sienkiewicza	M.Konopnickiej	B.Prus		
koszty osob. z narzutami	1 230 412	882 486	560 012	809 465	687 242	916 614	961 272	6 047 502	8,85%
energia	229 482	132 136	123 669	279 537	132 208	189 143	115 457	1 201 632	1,76%
zimna woda i ścieki, abonament MPWIK	2 167 381	1 402 650	967 797	1 101 694	1 092 453	1 445 730	1 375 423	9 553 128	13,99%
wywóz nieczystości	721 442	568 758	346 584	454 724	378 263	543 438	514 618	3 527 827	5,17%
centralne ogrzewanie	4 182 490	2 871 349	1 764 879	2 292 957	2 164 205	2 610 692	2 897 248	18 783 821	27,50%
podgrzew wody	119 851		79 784	215 141	54 721	145 298	1 404 309	2 019 105	2,96%
remonty	2 110 481	1 377 173	916 907	1 270 647	1 007 913	1 555 423	1 434 748	9 673 291	14,16%
-odpis na fundusz remontowy	2 023 155	1 240 502	755 939	1 003 983	965 810	1 501 938	940 738	8 432 065	12,35%
-odpis na f. remontowy przeznaczony na finansowanie dociepleń	0	0	0	0	324	698	492 471	493 493	0,72%
-koszty remontów	87 325	136 671	160 967	266 664	41 779	52 787	1 539	747 734	1,09%
podatki i opłaty (pod.od nieruchomości, wiecz. uż. gruntów)	270 634	275 520	142 958	331 587	238 259	247 731	195 918	1 702 606	2,49%
ubezpieczenie majątku	184 512	103 828	79 135	108 772	69 318	123 438	117 359	786 360	1,15%
pozostałe koszty	824 286	410 845	263 824	862 482	378 201	412 917	383 125	3 535 679	5,18%
narzuty kosztów ogólnych	881 306	567 694	389 747	583 562	474 022	623 759	621 496	4 141 586	6,06%
koszty konserwacji	1 140 395	652 321	566 462	770 782	625 887	861 221	824 886	5 441 953	7,97%
<b>RAZEM osiedla</b>	<b>14 062 673</b>	<b>9 244 759</b>	<b>6 201 756</b>	<b>9 081 348</b>	<b>7 302 691</b>	<b>9 675 404</b>	<b>10 845 859</b>	<b>66 414 489</b>	<b>97,24%</b>
Działalność społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej								1 882 761	2,76%
<b>KOSZTY OGÓŁEM</b>								<b>68 297 250</b>	<b>100,00%</b>

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2017 ROK									
Lp.	Wyszczególnienie	OSIEDLE IM. A.MICKIEWICZA	OSIEDLE IM. J.SŁOWACKIEGO	OSIEDLE PIASTOWSKIE	OSIEDLE IM. Z.KRASIŃSKIEGO	OSIEDLE IM. H.SIENKIEWICZA	OSIEDLE IM. M.KONOPNICKIEJ	OSIEDLE IM. B.PRUSA	RAZEM OSIEDLA
<b>I.</b>	<b>Koszty konserwacji</b>	<b>924 587</b>	<b>545 819</b>	<b>466 306</b>	<b>626 177</b>	<b>486 906</b>	<b>673 923</b>	<b>689 896</b>	<b>4 413 613</b>
	1.Koszty konserwatorów	457 635	265 096	222 633	290 327	298 209	392 437	453 447	2 379 783
	2.Konserwacja zieleni	217 702	99 073	74 773	103 004	90 751	132 864	134 900	853 068
	3.Pogotowie techniczne	33 432	19 681	14 795	42 144	15 797	22 279	23 021	171 149
	4.Konserwacja hydrofornii	7 970	9 893	12 044	23 309	11 956	31 422	17 933	114 526
	5.Pozostałe koszty	207 848	152 077	142 060	167 393	70 193	94 921	60 595	895 087
<b>II.</b>	<b>Konserwacja urządzeń dźwigowych</b>	<b>88 744</b>	<b>32 908</b>	<b>45 085</b>	<b>81 204</b>	<b>79 612</b>	<b>114 048</b>	<b>49 183</b>	<b>490 783</b>
<b>III.</b>	<b>Konserwacja instalacji c.o.</b>	<b>127 065</b>	<b>73 594</b>	<b>55 071</b>	<b>63 401</b>	<b>59 369</b>	<b>73 249</b>	<b>85 807</b>	<b>537 556</b>
	<b>Ogółem koszty (I + II + III)</b>	<b>1 140 395</b>	<b>652 321</b>	<b>566 462</b>	<b>770 782</b>	<b>625 887</b>	<b>861 221</b>	<b>824 886</b>	<b>5 441 953</b>

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2017 ROK (w złotych) (LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLA)			
OSIEDLA	PLAN NA 2017 ROK	WYKONANIE ZA 2017 ROK	Wskaźnik
os.im.A.Mickiewicza	1 687 934 zł	1 750 070 zł	103,68%
os.im.J.Słowackiego	1 210 877 zł	1 238 989 zł	102,32%
os.im.Piastowskie	582 552 zł	544 532 zł	93,47%
os.im.Z.Kraśińskiego	1 004 433 zł	1 147 133 zł	114,21%
os.im.H.Sienkiewicza	670 370 zł	796 357 zł	118,79%
os.im.M.Konopnickiej	1 212 106 zł	1 282 202 zł	105,78%
os.im.B.Prusa	874 654 zł	1 089 549 zł	124,57%
<b>OGÓŁEM</b>	<b>7 242 926 zł</b>	<b>7 848 831 zł</b>	<b>108,37%</b>

Koszty remontów lokali użytkowych i mienia spółdzielczego:

902 299 zł

Ogółem: (w zł.)

8 751 131 zł

**V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2017 ROK (w złotych)**

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.16 r.		Wskaźnik zadłużenia na 31.12.16 r.		Zadłużenie w zł/m <sup>2</sup> na 31.12.2016 r.		Ogółem zadłużenia na 31.12.17 r.		Wskaźnik zadłużenia na 31.12.17 r.		Zadłużenie w zł/m <sup>2</sup> na 31.12.2017 r.	
		w złotych		w %				w złotych		w %			
<b>1.</b>	<b>Ogółem</b>	<b>4 109 402,59 zł</b>		<b>5,79%</b>		<b>5,96</b>		<b>3 803 294,79 zł</b>		<b>5,26%</b>		<b>5,52</b>	
a)	lokale mieszkalne	3 384 492,40 zł		5,54%		5,33		3 150 870,05 zł		5,06%		4,97	
b)	l. użytkowe - ogółem	702 062,44 zł		7,80%		20,16		635 785,22 zł		6,95%		18,37	
c)	garaże	22 847,75 zł		2,72%		1,13		16 639,52 zł		2,04%		0,82	
<b>2.</b>	<b>A. Mickiewicza</b>	<b>759 809,21 zł</b>		<b>5,47%</b>		<b>5,13</b>		<b>714 466,49 zł</b>		<b>5,07%</b>		<b>4,82</b>	
	l. mieszkalne	757 675,17 zł		5,50%		5,21		712 430,95 zł		5,09%		4,90	
	garaże	2 134,04 zł		2,02%		0,78		2 035,54 zł		1,93%		0,75	
<b>3.</b>	<b>J.Słowackiego</b>	<b>617 486,90 zł</b>		<b>7,20%</b>		<b>6,84</b>		<b>557 759,52 zł</b>		<b>6,40%</b>		<b>6,18</b>	
	l. mieszkalne	610 490,48 zł		7,26%		7,14		554 035,23 zł		6,48%		6,48	
	garaże	6 996,42 zł		4,18%		1,48		3 724,29 zł		2,28%		0,79	
<b>4.</b>	<b>Os.Piastowskie</b>	<b>332 102,09 zł</b>		<b>5,43%</b>		<b>4,85</b>		<b>275 764,48 zł</b>		<b>4,43%</b>		<b>4,03</b>	
	l. mieszkalne	325 730,47 zł		5,56%		5,06		270 592,51 zł		4,53%		4,21	
	garaże	6 371,62 zł		2,40%		1,53		5 171,97 zł		2,11%		1,24	
<b>5.</b>	<b>Z.Krasińskiego</b>	<b>339 084,20 zł</b>		<b>4,64%</b>		<b>4,45</b>		<b>319 417,85 zł</b>		<b>4,30%</b>		<b>4,19</b>	
	l. mieszkalne	335 469,85 zł		4,65%		4,55		316 703,93 zł		4,31%		4,30	
	garaże	3 614,35 zł		3,94%		1,43		2 713,92 zł		2,93%		1,07	
<b>6.</b>	<b>H.Sienkiewicza</b>	<b>298 560,21 zł</b>		<b>4,56%</b>		<b>4,10</b>		<b>324 750,02 zł</b>		<b>4,73%</b>		<b>4,46</b>	
	l. mieszkalne	295 491,45 zł		4,61%		4,30		322 844,43 zł		4,80%		4,70	
	garaże	3 068,76 zł		2,17%		0,74		1 905,59 zł		1,36%		0,46	
<b>7.</b>	<b>M.Konopnickiej</b>	<b>525 907,11 zł</b>		<b>5,74%</b>		<b>5,36</b>		<b>449 006,59 zł</b>		<b>4,85%</b>		<b>4,58</b>	
	l. mieszkalne	525 379,54 zł		5,77%		5,42		448 098,92 zł		4,86%		4,63	
	garaże	527,57 zł		1,19%		0,42		907,67 zł		2,02%		0,72	
<b>8.</b>	<b>B.Prusa</b>	<b>534 390,43 zł</b>		<b>5,15%</b>		<b>5,30</b>		<b>526 344,62 zł</b>		<b>4,99%</b>		<b>5,22</b>	
	l. mieszkalne	534 255,44 zł		5,16%		5,34		526 164,08 zł		5,00%		5,26	
	garaże	134,99 zł		0,57%		0,17		180,54 zł		0,77%		0,23	

**VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2016r.		Ogółem zadłużenia na 31.12.17r. w złotych	Ilość lokali zalegających na 31.12.2017r.	Zaległości poniżej 3 miesięcy		Zaległości powyżej 3 miesięcy - 6 miesięcy		Zaległości powyżej 6 miesięcy - 12 miesięcy		Zaległości powyżej 12 miesięcy	
		kwota	ilość lokali zal.			kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.		
1.	A. Mickiewicza	759 809,21 zł	1 069	714 466,49 zł	970	271 714,19 zł	857	119 877,34 zł	77	73 853,15 zł	22	249 021,81 zł	14
	l. mieszkalne	757 675,17 zł	1 039	712 430,95 zł	932	270 599,46 zł	823	118 956,53 zł	73	73 853,15 zł	22	249 021,81 zł	14
	garaże	2 134,04 zł	30	2 035,54 zł	38	1 114,73 zł	34	920,81 zł	4	0,00 zł	0	0,00 zł	0
2.	J.Słowackiego	617 486,90 zł	886	557 759,52 zł	704	166 301,28 zł	603	83 809,96 zł	61	78 761,47 zł	22	228 886,81 zł	18
	l. mieszkalne	610 490,48 zł	703	554 035,23 zł	632	164 515,38 zł	538	82 893,97 zł	56	78 250,40 zł	21	228 375,48 zł	17
	garaże	6 996,42 zł	183	3 724,29 zł	72	1 785,90 zł	65	915,99 zł	5	511,07 zł	1	511,33 zł	1
3.	Piastowskie	332 102,09 zł	610	275 764,48 zł	512	127 204,38 zł	452	69 941,05 zł	47	28 905,35 zł	9	49 713,70 zł	4
	l. mieszkalne	325 730,47 zł	502	270 592,51 zł	411	124 266,29 zł	358	68 146,67 zł	41	28 465,85 zł	8	49 713,70 zł	4
	garaże	6 371,62 zł	108	5 171,97 zł	101	2 938,09 zł	94	1 794,38 zł	6	439,50 zł	1	0,00 zł	0
4.	Z.Krasińskiego	339 084,20 zł	528	319 417,85 zł	468	138 986,09 zł	413	56 586,68 zł	36	30 891,01 zł	9	92 954,07 zł	10
	l. mieszkalne	335 469,85 zł	495	316 703,93 zł	443	138 026,87 zł	389	56 586,68 zł	36	30 891,01 zł	9	91 199,37 zł	9
	garaże	3 614,35 zł	33	2 713,92 zł	25	959,22 zł	24	0,00 zł	0	0,00 zł	0	1 754,70 zł	1
5.	H.Sienkiewicza	298 560,21 zł	500	324 750,02 zł	498	137 098,23 zł	444	47 326,96 zł	30	64 475,14 zł	15	75 849,69 zł	9
	l. mieszkalne	295 491,45 zł	462	322 844,43 zł	457	135 804,59 zł	407	46 715,01 zł	26	64 475,14 zł	15	75 849,69 zł	9
	garaże	3 068,76 zł	38	1 905,59 zł	41	1 293,64 zł	37	611,95 zł	4	0,00 zł	0	0,00 zł	0
6.	M.Konopnickiej	525 907,11 zł	691	449 006,59 zł	624	178 025,78 zł	555	75 961,86 zł	41	39 245,05 zł	13	155 773,90 zł	15
	l. mieszkalne	525 379,54 zł	681	448 098,92 zł	609	177 670,97 zł	541	75 961,86 zł	41	38 692,19 zł	12	155 773,90 zł	15
	garaże	527,57 zł	10	907,67 zł	15	354,81 zł	14	0,00 zł	0	552,86 zł	1	0,00 zł	0
7.	B.Prusa	534 390,43 zł	646	526 344,62 zł	664	247 412,96 zł	599	80 209,71 zł	46	68 502,36 zł	15	130 219,59 zł	4
	l. mieszkalne	534 255,44 zł	639	526 164,08 zł	654	247 232,42 zł	589	80 209,71 zł	46	68 502,36 zł	15	130 219,59 zł	4
	garaże	134,99 zł	7	180,54 zł	10	180,54 zł	10	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
<b>8.</b>	<b>OGÓŁEM</b>	<b>4 109 402,59 zł</b>	<b>5 262</b>	<b>3 803 294,79 zł</b>	<b>4 790</b>	<b>1 502 347,86 zł</b>	<b>4 217</b>	<b>549 378,78 zł</b>	<b>351</b>	<b>428 556,68 zł</b>	<b>108</b>	<b>1 323 011,47 zł</b>	<b>114</b>
a)	l. mieszkalne	3 384 492,40 zł	4 521	3 150 870,05 zł	4 138	1 258 115,98 zł	3 645	529 470,43 zł	319	383 130,10 zł	102	980 153,54 zł	72
b)	garaże	22 847,75 zł	409	16 639,52 zł	302	8 626,93 zł	278	4 243,13 zł	19	1 503,43 zł	3	2 266,03 zł	2
c)	l. użytkowe - ogółem	702 062,44 zł	332	635 785,22 zł	350	235 604,95 zł	294	15 665,22 zł	13	43 923,15 zł	3	340 591,90 zł	40

BILANS NA 31.12.2017 r.

AKTYWA	Stan na		PASYWA	Stan na	
	01.01.2017	31.12.2017		01.01.2017	31.12.2017
<b>A Aktywa trwałe</b>	<b>245 784 605,94</b>	<b>240 939 690,84</b>	<b>A Kapitał własny</b>	<b>235 494 831,79</b>	<b>229 501 657,09</b>
I. Wartości niematerialne i prawne	9 251,67	10 382,13	I. Fundusze podstawowe	122 903 860,44	122 368 900,48
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. Fundusze udziałowy	659 547,01	644 073,06
2. Wartość firmy			2. Fundusze wkładów mieszkaniowych	2 908 368,84	2 688 383,84
3. Inne wartości niematerialne i prawne	9 251,67	10 382,13	3. Fundusze wkładów budowlanych	119 335 944,59	119 036 443,58
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II. Fundusze zasobowe	65 106 526,06	66 047 005,10
II. Rzeczowe aktywa trwałe	242 739 995,42	238 447 766,17	III. Kapitał z aktualizacji wyceny	47 399 583,41	40 898 069,68
1. Środki trwałe	235 061 160,33	231 117 686,96	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	31 460 192,33	34 149 543,60	IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	202 643 197,59	195 904 001,79	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c) urządzenia techniczne i maszyny	579 055,06	521 113,24	VI. Zysk (strata) netto	84 761,88	187 681,83
d) środki transportu	43 630,59	149 378,24	VII. Odjazdy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e) inne środki trwałe	335 084,76	393 650,09	VIII. <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>25 526 184,87</b>	<b>25 104 090,29</b>
2. Środki trwałe w budowie	7 678 835,09	7 330 081,21	I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III. Należności długoterminowe	2 863 207,45	2 279 125,14	2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
1. Od jednostek powiązanych			- długoterminowa		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			- krótkoterminowa		
3. Od pozostałych jednostek	2 863 207,45	2 279 125,14	3. Pozostałe rezerwy		
IV. Inwestycje długoterminowe	172 151,40	202 415,40	- długoterminowa		
1. Nieuchronność			- krótkoterminowa		
2. Wartości niematerialne i prawne			II. Zobowiązania długoterminowe	3 218 004,22	1 919 909,20
3. Długoterminowa aktywa finansowa	172 151,40	202 415,40	1. Wobec jednostek powiązanych		
a) w jednostkach powiązanych			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- udziały i akcje			3. Wobec pozostałych jednostek	3 218 004,22	1 919 909,20
- inne papiery wartościowe			a) kredyty i pożyczki	2 686 191,71	1 436 103,65
- udzielone pożyczki			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			c) inne zobowiązania finansowe		
in pozostających jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			d) zobowiązania wekslowe		
c) w pozostałych jednostkach	172 151,40	202 415,40	e) inne	531 812,51	483 805,55
- udziały i akcje	172 151,40	202 415,40	III. Zobowiązania krótkoterminowe	21 561 973,37	22 463 954,47
- inne papiery wartościowe			1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			- do 12 miesięcy		
4. Inne inwestycje długoterminowe			- powyżej 12 miesięcy		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			b) inne - kredyty i pożyczki		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			3. Wobec pozostałych jednostek	13 345 860,85	13 344 590,86
<b>B Aktywa obrotowe</b>	<b>15 236 410,72</b>	<b>13 666 056,54</b>	a) kredyty i pożyczki	0,00	166 666,00
I. Zapasy			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1. Materiały			c) inne zobowiązania finansowe		
2. Produkty i produkty w toku			d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 666 339,14	8 477 432,37
3. Produkty gotowe			- do 12 miesięcy	7 666 339,14	8 477 432,37
4. Towary			- powyżej 12 miesięcy		
5. Zaliczki na dostawy i usługi			e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II. Należności krótkoterminowe	4 460 849,76	4 480 560,60	f) zobowiązania wekslowe		
1. Należności od jednostek powiązanych			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	941 256,89	559 082,17
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			h) z tytułu wynagrodzeń	145 085,27	87 738,64
- do 12 miesięcy			i) inne	4 592 979,55	4 053 671,68
- powyżej 12 miesięcy			4. Fundusze specjalne	8 216 312,52	9 119 363,61
b) inne			IV. Rozliczenia międzyokresowe	746 207,28	720 226,82
2. Należności od pozostałych jednostek	4 460 849,76	4 480 560,60	1. Ujemna wartość firmy		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	717 029,52	720 226,62
- do 12 miesięcy	3 623 363,52	3 469 884,36	3. Inne rozliczenia międzyokresowe	29 177,76	0,00
- powyżej 12 miesięcy	3 623 363,52	3 469 884,36	- długoterminowe		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	46 292,43	146 525,84	- krótkoterminowe	29 177,76	0,00
c) inne	791 193,81	864 150,40	- długoterminowe	29 177,76	0,00
d) dochódzone na drodze sądowej					
III. Inwestycje krótkoterminowe	10 180 452,62	8 602 878,20			
1. Krótkoterminowa aktywa finansowa	10 180 452,62	8 602 878,20			
a) w jednostkach powiązanych					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
in pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale					
b) w pozostałych jednostkach					
- udziały lub akcje					
- inne papiery wartościowe					
- udzielone pożyczki					
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe					
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 180 452,62	8 602 878,20			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 599 314,68	2 054 019,10			
- inne środki pieniężne	7 581 137,94	6 548 859,10			
- inne aktywa pieniężne					
2. Inne inwestycje krótkoterminowe					
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	595 108,34	582 617,74			
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	581 320,10	563 311,55			
- rozliczenia międzyokresowe remont.					
- pozostałe rozliczenia okresowe	13 788,24	19 306,19			
C. Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy					
D. Udziały/akcje własne					
<b>Aktywa razem</b>	<b>261 021 016,66</b>	<b>264 606 747,38</b>	<b>Pasywa razem</b>	<b>261 021 016,66</b>	<b>264 606 747,38</b>

Lubin dnia: 25.04.2018 r. Sporządziła: Anna Górna

Z-ca Głównego Księgowego  
  
 Anna Górna

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych  
 LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
 Główny Księgowy  
  
 Andrzej Mazurek

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji  
 LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
  
 Wojciech Lewandowski

PREZES  
 LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
  
 Joanna Romaniuk

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Wariant porównawczy (wersja I)

TREŚĆ	za okres 01.01.2016- 31.12.2016	za okres 01.01.2017- 31.12.2017
<b>A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:</b>	<b>67 712 826,23</b>	<b>68 131 223,62</b>
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego :	67 712 826,23	68 131 223,62
a) z opłat	61 254 789,89	61 575 847,34
b) z działalności własnej	6 458 036,34	6 555 376,28
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie- wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)		
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>67 141 461,64</b>	<b>68 297 250,11</b>
I. Amortyzacja	959 154,57	1 025 794,15
II. Zużycie materiałów i energii	32 738 625,88	32 830 349,59
III. Usługi obce	8 347 329,11	8 669 361,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 780 014,38	1 816 448,50
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	9 819 144,81	9 926 803,01
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 269 698,57	2 275 684,62
- emerytalne	1 738 869,00	879 273,81
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	11 227 494,32	11 752 809,24
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:	67 141 461,64	68 297 250,11
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	61 182 545,78	61 879 470,15
b) z działalności własnej	5 958 915,86	6 417 779,96
<b>C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>571 364,59</b>	<b>-166 026,49</b>
<b>D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>271 569,76</b>	<b>492 113,45</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje	10 944,00	6 080,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	260 625,76	486 033,45
<b>E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>531 763,00</b>	<b>420 183,39</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	531 763,00	420 183,39
<b>F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>311 171,35</b>	<b>-94 096,43</b>
<b>G. PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>279 319,78</b>	<b>291 009,27</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	72,00	36,00
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	279 247,78	290 973,27
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
<b>H. KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>34,14</b>	<b>2 389,82</b>
I. Odsetki, w tym:	34,14	2 389,82
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne (różnice kursowe)		
<b>I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>590 456,99</b>	<b>194 523,02</b>
<b>J. PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>433 451,00</b>	<b>310 464,00</b>
<b>K. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)</b>	<b>-72 244,11</b>	
<b>L. Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)</b>		<b>303 622,81</b>
<b>M. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J+K+L)</b>	<b>84 761,88</b>	<b>187 681,83</b>

Lublin, dn.25.04.2018

sporządziła : Anna Górna

Z-ca Głównego Księgowego

Anna Górna

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
Główny Księgowy

Andrzej Mazurek

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Wojciech Lewandowski

PREZES  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Joanna Romańczuk

# SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

*Dla Walnego Zgromadzenia Członków Lubelskiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie ul. Rzeckiego 21*

## **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziłem badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Lublinie przy ul. Rzeckiego 21 na które składają się:  
bilans sporządzony na dzień **31.12.2017** r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 254.605.747,38 zł;  
rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2017** do **31.12.2017** wykazujący zysk netto 187.681,83 zł;  
sprawozdanie ze zmian w kapitale wykazujące spadek kapitału o **5.993.174,70 zł**;  
rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o 1.577.574,42 zł oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

### *Odpowiedzialność Zarządu Spółdzielni i osób sprawujących nadzór za sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dziennik Ustaw z 2018 r. poz.398 ), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem jednostki. Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Moim zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziłem stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku póź. 1089) ,
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami.
- 3) Ustawy Prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę

odpowiedniości przyjętej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółdzielni wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez kierownika jednostki obecnie lub w przyszłości.

Wyrażam przekonanie, że uzyskane przeze mnie dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przeze mnie opinii z badania.

#### *Opinia*

Moim zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017 zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

#### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

##### *Opinia na temat sprawozdania z działalności.*

Moja opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

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

Moim obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Moim obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Moim zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczam, iż w świetle wiedzy o Spółdzielni jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziłem w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

**BIEGŁY REWIDENT**

*mgr Jan Jacek Oster*  
Nr ewidencyjny 2918

**„Baster Audytor”**

*Jan Jacek Oster*  
20-615 Lublin, ul. Nowomiejska 22/16  
tel. 603 585 049, 665 663 722, tel. 81 536 9886  
NIP 712-005-45-57, REGON 430127845  
Wpis KIBR nr 313

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Baster Audytor Jan Jacek Oster nr 313

Lublin, dnia 25 kwietnia 2018 r.

