

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 03 -12 czerwca 2019 roku.

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W ROKU 2019

- Otwarcie obrad.
- Wybór Prezydium.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Wybór Komisji: Wyborczej, Mandatowo-Skrutacyjnej, Wnioskowej.
- Przyjęcie protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia w dniach 04-13 czerwca 2018 r.
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2018.
- Informacja Rady Nadzorczej o lustracji pełnej Spółdzielni przeprowadzonej za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2018.
- Wybory członków Rady Nadzorczej LSM na okres kadencji 2019-2022.
- Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla w roku 2018.
- Sprawozdanie z realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2018 r.
- Sprawozdanie Rady Osiedla z działalności w roku 2018.
- Dyskusja.
- Głosowanie w sprawach:
 - przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.,
 - przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 r.,
 - przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2018 r.,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2018 r.,
 - podziału zysku netto Spółdzielni za 2018 r.,
 - oceny polustracyjnej Spółdzielni obejmującej działalność za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r.
- Ogłoszenie wyników wyborów do Rady Nadzorczej na okres kadencji 2019-2022 r. odbytych na danej części Walnego Zgromadzenia.
- Sprawozdanie Komisji Wnioskowej w sprawie zgłoszonych wniosków.
- Zamknięcie obrad.

Na zebranie prosimy przybyć z dokumentem stwierdzającym tożsamość. Zebrania od I do VI części Walnego Zgromadzenia LSM i VIII część Walnego Zgromadzenia LSM odbędą się zgodnie z przedstawionym harmonogramem na stronie 2 Informatora - w dniach od 03 do 12 czerwca 2019 r. w Domu Kultury LSM ul. Konrada Wallenroda 4 a w Lublinie o godz. 17.00, natomiast VII część Walnego Zgromadzenia odbędzie się dnia 12 czerwca 2019 r. w siedzibie Zarządu LSM przy ul. Rzeckiego 21 w Lublinie o godz. 13.00. Porządek obrad VII części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej grupę członków - osób prawnych nie będzie obejmował punktu 10 i 12 przedstawionego porządku obrad.

Materiały sprawozdawcze oraz 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.

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.

Zarząd LSM informuje, że kandydatów do Rady Nadzorczej należy zgłaszać na formularzach dostępnych w sekretariacie Zarządu oraz we wszystkich Administracjach Osiedli w godzinach pracy Spółdzielni w terminie od 10 do 17 maja 2019 r.

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

Anna Górna

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Wojciech Lewandowski

PREZES
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Joanna Romaniczuk

HARMONOGRAM OBRAD CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w 2019 r.

I CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu PIASTOWSKIE	03 czerwca 2019 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
II CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. H. SIENKIEWICZA	04 czerwca 2019 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
III CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. M. KONOPNICKIEJ	05 czerwca 2019 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
IV CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. A. MICKIEWICZA	06 czerwca 2019 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
V CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. J. SŁOWACKIEGO	10 czerwca 2019 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VI CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. Z. KRASIŃSKIEGO	11 czerwca 2019 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje grupę członków – osób prawnych	12 czerwca 2019 r. godz. 13.00 siedziba Zarządu LSM, ul. Rzeckiego 21
VIII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. B. PRUSA	12 czerwca 2019 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a

WYCIĄG ZE STATUTU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**Rozdział I
Walne Zgromadzenie****§ 25**

- Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
- Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu danej części walnego zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
- Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
- W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez organy przedstawicielskie goście.

§ 26

- Walne Zgromadzenie obraduje w częściach.
- W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości. 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 oddzielnej części Walnego Zgromadzenia.
- Części Walnego Zgromadzenia obejmują obszar poszczególnych osiedli znajdujących się w zasobach Spółdzielni, 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.
- Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
- 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.
- ~~skreślony~~
- Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
- 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. 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 spełnia.
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.
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, pełnomocnicy członków Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 33¹

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 ustalonego porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 33²

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.

§ 33³

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 oraz ich pełnomocników obecnych na części Walnego Zgromadzenia,
 - c) obliczanie wyników głosowania na zarządzenie Przewodniczącego obrad oraz sporządzenie kart wyborczych.

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.

§ 33⁴

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.

§ 33⁵

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 wystąpień.
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.

§ 33⁶

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”, „kto jest przeciw uchwale”, a następnie „kto się wstrzymał”.
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 § 36¹ Statutu.
4. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru prezydium części Walnego Zgromadzenia, jeśli zażąda tego co najmniej połowa członków obecnych na danej 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”, zaś wstrzymujący się od głosu zakreślają na karcie do głosowania znak „X” przy wyrazach „wstrzymuję się”.
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.

§ 33⁷

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.

§ 33⁸

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

L.dz. 14/2019

Lublin, dnia 4 lutego 2019 r.

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

W wyniku zawartej w dniu 12 września 2018 r. umowy Nr 24/2018 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w dniach od 25 września 2018 r. do 4 stycznia 2019 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r., tj. za cały okres od poprzedniej lustracji.

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

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni, zatrudnienie i wynagrodzenia.
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.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu Spółdzielni, Kierowników Administracji Osiedli im. A. Mickiewicza, im. H. Sienkiewicza i os. Piastowskie, a także pracowników Spółdzielni. Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 4 stycznia 2019 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 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. Nie były sformułowane wnioski polustracyjne. Przeprowadzone w Spółdzielni kontrole z zewnątrz formułowały wnioski pokontrolne, które zostały zrealizowane przez Spółdzielnię. Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni – jak wynika z protokołu – wykazała, co następuje:

1. Obowiązujący w okresie objętym lustracją Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 czerwca 2010 r. Postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód z dnia 14 września 2010 r. został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.
Treść Statutu jest dostosowana do postanowień znowelizowanej ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez Statutowo uprawnione organy.
3. Organy statutowe Spółdzielni:

Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenia w latach objętych lustracją tj. 2015, 2016 i 2017 były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad, podanymi do wiadomości członkom na 21 dni przed pierwszą jego częścią.

Ustalone przez Zarząd Spółdzielni porządki obrad Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2015 i 2016 zostały w pełni zrealizowane.

W 2017 r. ustalony przez Zarząd Spółdzielni porządek obrad został na wniosek członków zmieniony w oparciu o postanowienia § 28 pkt 8 Statutu.

Do porządku obrad wprowadzone zostały dodatkowe punkty, tj.:

- pkt 6a – Odwołanie Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- pkt 10a – Złożenie sprawozdania z realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2016 r.,
- pkt 12 p. pkt 7 – Wykonanie dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych w osiedlu Piastowskie,

- pkt 12 p. pkt 8 – Odstąpienie od inwestycji infrastrukturalnych na działkach nr 12 i 13/2 położonych w oś. Piastowskim. Do Zarządu wpłynął oprócz w/w wniosków jeszcze jeden dotyczący odstąpienia od budowy domu pomocy społecznej „Dom Seniora” w oś. H. Sienkiewicza przy ul. P. Wołodajewskiego podpisany przez 4 osoby. Wniosek nie został uwzględniony ponieważ nie spełniał wymogów statutowych. Walne Zgromadzenie odbyte w częściach w roku 2017 miało burzliwy przebieg. Na ostatnie trzy części Walnych Zgromadzeń została zatrudniona firma ochroniarska. Według wyjaśnień członków Zarządu zatrudnienie firmy ochroniarskiej miało na celu uniemożliwienie wejścia na salę obrad grupie osób nie będących członkami Spółdzielni. Obrady części IV Walnego Zgromadzenia zostały zerwane. Lustracja stwierdza brak podstaw prawnych do zerwania obrad. Była to samowola przewodniczącego obrad IV części Walnego Zgromadzenia. Protokół z obrad V części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 25 kwietnia 2017 roku nie został podpisany przez przewodniczącego i sekretarza obrad tej części Walnego bez podania przyczyn. Po zakończeniu wszystkich części Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2015, 2016 i 2017 odbyły się posiedzenia z udziałem przewodniczących i sekretarzy obrad ostatniej części Walnego Zgromadzenia i udziałem Członków Zarządu Spółdzielni, w celu stwierdzenia, które z uchwał wynikających z porządku obrad otrzymały wymaganą Statutem ilość głosów. Na tę okoliczność zostały spisane odpowiednie protokoły.

Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach była bardzo niska od 1,63% w roku 2015 do 4,05% w roku 2017.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza w okresie objętym lustracją tj. w latach 2015 – 2017 odbyła 30 protokołowanych posiedzeń i podjęła 59 uchwał. Podjęte uchwały były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym, a ich realizacja przez Zarząd była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą. W omawianym okresie aktywnie pracowało Prezydium Rady Nadzorczej i trzy Komisje Problemowe tj. Komisja Rewizyjna, Komisja Gospodarcza i Komisja Organizacyjno – Samorządowa. W latach 2015 – 2017 – zgodnie z postanowieniami Statutu – Członkowie Rady Nadzorczej nie pobierali żadnego wynagrodzenia za udział w posiedzeniach.

Zarząd

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Zarząd odbył 72 protokołowane posiedzenia, na których zajmował się istotnymi dla Spółdzielni sprawami nie zastrzeżonymi w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.

Podjęte przez Zarząd Spółdzielni uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniami Statutu, Regulaminu Zarządu i Regulaminu Organizacyjnego.

Rady Osiedli

Statut Spółdzielni w §§ 57 do 60 określa działalność Rad Osiedlowych jako organu. W okresie objętym lustracją działały Rady Osiedlowe wybierane na trzy letnią kadencję. Przegląd dokumentów wykazał, że Rady Osiedli działały zgodnie ze swoimi kompetencjami określonymi w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w 2013 roku. W jednym przypadku z powodu zerwania obrad IV części Walnego Zgromadzenia członków osiedla im. H. Sienkiewicza, Rada tego Osiedla nie działała przez 1 rok. Dokumentacja z Rad Osiedli znajduje się w poszczególnych osiedlach. Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i w sposób właściwy 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 wraz z ilością 218,89 etatów na koniec 2017 r., zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię. Postanowienia obowiązującego Regulaminu Pracy, bhp, p. poż. oraz Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy były zgodne z obowiązującymi przepisami, a także były przestrzegane w okresie objętym lustracją tj. w latach 2015 – 2017.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.

Wskazana jest aktualizacja tabel dotyczących stawek wynagrodzenia (ostatnia aktualizacja była przeprowadzona 17 lipca 2008 roku).

5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni wykazał, że na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia posiada w swoim władaniu łącznie 117,99 ha gruntów, w tym 117,33 ha w całości zabudowane i 0,66 ha planowane do zabudowy.

w tym:

- prawo własności do 98,22 ha,
- prawo wieczystego użytkowania do 19,51 ha.

Grunty o powierzchni 0,26 ha nie mają uregulowanego stanu prawnego

Są to działki Nr 196/2 o pow. 2 166m² i 196/26 o pow. 525 m² – położone przy ulicy Pozytywistów 16, na których został wybudowany Dom Seniora.

Lustracja zaleca ponowić działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego działek gruntu Nr 196/2 i 196/26.

6. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie. Spółdzielnia posiada w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadziła w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków.

W roku 2017 Spółdzielnia dokonała regulacji w ewidencji członków Spółdzielni stosownie do postanowień zawartych w art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, znowelizowanych ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1596).

7. Dotychczasowy proces związany z ustanowieniem odrębnej własności lokali w Spółdzielni przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Do końca 2017 r. w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyodrębnionych zostało 5 307 mieszkań, co stanowiło 40,11% ogółu lokali mieszkalnych, 50 lokali użytkowych oraz 387 garaży i miejsc postojowych.

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona w 7 organizacyjnie i gospodarczo wyodrębnionych Osiedlach. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych trzech Osiedli tj. im. A. Mickiewicza, im. H. Sienkiewicza i Osiedla Piastowskie wykazał, że są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno – porządkowym. Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo – jezdne i parkingi w zakresie ładu i porządku są utrzymane w należytej czystości. Duże ilości opadłych liści są na bieżąco grabione i wywożone. Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków – 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.**
- Książki obiektów budowlanych** były prowadzone właściwie. Wpisy były dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco 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 zapewniają należyłą ochronę interesów Spółdzielni.
10. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – przeprowadzona w trakcie lustracji – wykazała, iż kształtowały się one na zbliżonym poziomie w całym okresie tj. w latach 2015 – 2017.
- Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w latach objętych lustracją wynikały z uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów ekonomiczno – gospodarczych Spółdzielni na poszczególne lata.
- W 2015 r. i w 2017 r. wystąpiły na eksploatacji niedobory przychodów względem poniesionych kosztów, które zostały przeniesione do pokrycia w roku następnym stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
11. Gospodarka lokalami użytkowymi zajmuje się w Spółdzielni Administracja Mienia Spółdzielni – Nieruchomości Wspólne. W swoim zarządzaniu posiada 21 nieruchomości zlokalizowane we wszystkich osiedlach Spółdzielni.
- Wg stanu na 31.12.2017 r. w administrowaniu było 431 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 35 686 m², w tym:
- 67 lokali na warunkach własnościowego prawa,
 - 1 lokal w ekspektatywie odrębnej własności,
 - 50 lokali posiadających prawo odrębnej własności,
 - 313 lokali w najmie.
- Lustracja zapoznała się z treścią umów najmu (wybranych losowo) i stwierdza, że były one zgodne z regulaminem najmu uchwalonym przez Radę Nadzorczą w 2004 r.
- Aktualnie według stanu na listopad 2018 r. Spółdzielnia posiadała 6 wolnych lokali o pow. przekraczającej 50 m² oraz kilka lokali małych (po pralniach, suszarniach).
- Lustracja zaleca, aby zintensyfikować działania w celu pozyskania najemców.
12. W okresie objętym lustracją prowadzone były wspólne działania windykacyjne przez Zarząd, Rady Osiedli i Radę Nadzorczą w stosunku do zadłużonych lokali.
- W ocenie lustracji działania te były skuteczne ponieważ ogólne zadłużenie w Spółdzielni jest relatywnie jednym ze stosunkowo niższych w regionie lubelskim.
13. Potrzeby remontowe Spółdzielni ustalała na podstawie przeglądów stanu technicznego i infrastruktury technicznej zasobów w poszczególnych osiedlach.
- Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni były analizowane i zatwierdzane przez uprawnione organy statutowe. Akumulowane środki finansowe pozwalały na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami w ramach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów remontowych z uwzględnieniem wpływów w obrębie poszczególnych nieruchomości.
- Największe pozycje wydatków na remonty w latach 2015 – 2017 dotyczyły robót drogowych i dojść do budynków.
14. Wyłonienie zewnętrznych wykonawców robót remontowych dokonywane było w spółdzielni na podstawie Regulaminu przetargu na roboty remontowo – budowlane, instalacyjne, konserwacyjne oraz inne przeprowadzane w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonego przez Radę Nadzorczą 25 stycznia 2011 roku.
15. W okresie objętym lustracją tj. w latach 2015 – 2017 Spółdzielnia realizowała następujące inwestycje:
- Dom Seniora w osiedlu H. Sienkiewicza przy ulicy Pana Wołodyjowskiego w Lublinie.
 - Inwestycja realizowana jest na podstawie programu inwestycyjnego Spółdzielni zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/2011 z dnia 1 grudnia 2011 roku.
- Jak wynika z dokumentów szczegółowo opisanych w protokole lustracji w/w inwestycja jest prowadzona prawidłowo zgodnie z uchwałami i decyzjami podjętymi przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni. Dom Seniora w osiedlu im. Z. Krasińskiego na działce Nr 3/5 przy ulicy Irydiona w Lublinie i Dom Seniora w osiedlu Piastowskie na działkach Nr 12 i 13/2 przy ulicy B. Chrobrego i K. Wielkiego w Lublinie. Inwestycje te były realizowane na podstawie programu inwestycyjnego Spółdzielni zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej Nr 12/2016 z dnia 20.09.2016 r. W okresie objętym lustracją dla obu inwestycji została opracowana dokumentacja projektowa i złożona w Wydziale Architektury Urzędu

Miasta Lublin do zatwierdzenia i udzielenia pozwolenia na budowę. W dniu 21 sierpnia 2017 r. Prezydent Miasta Lublin wydał Decyzję Nr 962/17 o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę uzasadniając, że projekty są niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część II (uchwała Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002 r.). Spółdzielnia w dniu 24 sierpnia 2017 r. złożyła odwołanie od decyzji Prezydenta do Wojewody Lubelskiego. Wojewoda utrzymał w mocy decyzję Prezydenta Lublina – pismo wojewody z dnia 09.10.2017 r. W dniu 2 listopada 2017 r. Spółdzielnia złożyła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie skargę od decyzji Wojewody utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta miasta Lublin. Rozprawa Sądowa odbyła się dnia 19 kwietnia 2018 r. Sąd oddalił skargę inwestora. Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w podjętej w dniu 18 grudnia 2018 r. Uchwale Nr 1/12/2018 odstąpił od realizacji inwestycji budowy Komercyjnego Domu Seniora – Rencisty przy ul. Kazimierza Wielkiego w Lublinie (Osiedle Piastowskie).

16. W latach 2015 – 2017 merytoryczna działalność społeczna i oświatowo – kulturalna była prowadzona w Spółdzielni na bazie Domu Kultury LSM mieszczącym się przy ulicy Konrada Wallenroda 4a. Dom Kultury w latach 2015 – 2017 prowadził stałe i cykliczne formy pracy kierowane do wszystkich grup wiekowych tj. do dzieci, młodzieży i dorosłych zamieszkałych we wszystkich osiedlach Spółdzielni. Formy stałe to m.in. zajęcia baletowe, plastyczne, fotograficzne i wokalne. Formy cykliczne to: spektakle, prelekcje, spotkania, koncerty, wernisaże, odczyty, wystawy i wieczory muzyczne w okresie ferii zimowych odbywały się zajęcia w ramach „Akcja Zima w mieście”, a w okresie wakacji zajęcia w ramach „Akcji Lato”. Prowadzona przez Dom Kultury działalność była merytorycznie wspierana m.in. przez Radę Programową Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Formy i metody prowadzonej w Domu Kultury w latach 2015 – 2017 działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w ocenie lustracji uznaje się za bardzo dobre.

17. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa **podlegała obowiązkowi poddawania rocznych sprawozdań finansowych w trybie ustawy o biegłych rewidentach**, wybór biegłego jest w gestii Rady Nadzorczej.

Zgodnie z przyjętym przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych zasadach w lustrację obejmowały wyłącznie istotne zagadnienia z finansów i rachunkowości. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów w latach 2015 – 2017. Na podstawie opinii oraz w wyniku badania lustracyjnego zostały sformułowane następujące stwierdzenia: Rachunkowość Spółdzielni prowadzona była zgodnie z przyjętymi do stosowania w Spółdzielni zasadami polityki rachunkowości zgodnej z postanowieniami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prawidłowo prowadzonych i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych i rzetelnie odzwierciedlały stan majątkowy i finansowy Spółdzielni. Spółdzielnia trafnie ustalała stawki opłat eksploatacyjnych zapewniających pokrycie ponoszonych kosztów z możliwością uzyskania dodatniego wyniku finansowego na działalności GZM jak również na działalności poza GZM. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była dobra. Spółdzielnia w latach 2015 – 2017 prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów oraz posiadała dobrą płynność finansową.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w badanym okresie, tj. w latach 2015 – 2017 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. W trakcie lustracji drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno-porządkowym były omawiane z Członkami Zarządu i zostały uwzględnione. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej poniższe wnioski polustracyjne wynikające z ustaleń lustracji zawartych w protokole: Ponowić działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego działek gruntu Nr 196/2 i 196/26 położonych w osiedlu im. B. Prusa, na których został wybudowany Dom Seniora. Dokonać zmian w regulaminach wewnętrznych Spółdzielni dostosowując ich treść do postanowień aktualnych ustaw spółdzielczych i ustaw związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych oraz obowiązującego Statutu. W przypadku zaniechania realizacji inwestycji dotyczącej budowy Komercyjnego Domu Seniora – Rencisty przy ul. Kazimierza Wielkiego w Lublinie, należy dotychczas poniesionymi kosztami obciążyć pozostałe koszty operacyjne Spółdzielni. Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 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 informację o powyższym piśmie polustracyjnym.

Stosownie do art. 93 § 1b, § 2 i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Ponadto na żądanie członka Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji.

Wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Rada Nadzorcza Waszej Spółdzielni.

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie



SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2018 ROK

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 40 statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2018.

Stosownie do artykułu 44 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 2018 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 wsk- zani przez osobę prawną członka Spółdzielni

Krzysztof Michalak
Bogumiła Wronka

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla Piastowskie

Włodzimierz Gawel
Ewa Kucha
Andrzej Polakowski

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. M. Konopnickiej

Andrzej Kulas
Jadwiga Prus

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

Przewodniczący – Włodzimierz Gawel

Zastępca – Andrzej Kulas

Sekretarz – Grażyna Mach

członkowie Prezydium:

Jacek Goździk do 28 listopada 2018 r.

Marian Rusinek od 19 grudnia 2018r.

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:

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

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 2018 odbyło się ogółem 9 protokołowanych posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej oraz 11 posiedzeń Prezydium Rady i liczne posiedzenia poszczególnych Komisji. Ich tematyka wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni, a szczególną uwagę Rady Nadzorczej absorbowały 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 2018 r. podjęcie 30 uchwał, w tym w szczególności:

- uchwał dotyczących spraw członkowskich:

- odwołania od decyzji Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w przedmiocie odmowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- uchwalenia Regulaminu przyjmowania członków, ustanowienia praw do lokali i zamiany mieszkań;
- uchwał dotyczących spraw ekonomiczno – finansowych:
 - zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe własnościowe w pawilonach wolnostojących w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za pracownie plastyczne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (posiadające status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności lokalu);
 - wprowadzenia do wymiaru opłat eksploatacyjnych dodatkowej pozycji z tytułu sprzątania klatek schodowych;
 - zmiany Regulaminu rozliczenia opłat za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - korekty planu działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2018;
 - założeń do projektu planu działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2019;
 - uchwalenia planu działalności gospodarczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2019 rok;
 - wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za rok 2018;
 - zatwierdzenie wysokości opłat za konserwację dźwigów osobowych w budynkach przy ul. B. Chrobrego 8 i B. Chrobrego 10,
- uchwał dot. spraw samorządowo - organizacyjnych:
 - wyboru Zastępcy Prezesa ds. ekonomiczno-financeowych Głównego Księgowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;
 - nawiązania stosunku pracy z Zastępcą Prezesa ds. ekonomiczno-financeowych Głównego Księgowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;
 - zmiany Regulaminu Komisji problemowych Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
 - sporządzenie listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Osiedla im. H. Sienkiewicza LSM na okres kadencji 2017 – 2020;
 - ustalenie terminu i zakresu lustracji z całości działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2019 rok;
- uchwały dotyczące nowych lub znowelizowanych aktów prawa wewnętrznego:
 - zmiany Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw;
 - uchwalenie Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - uchwalenia Regulaminu najmu lokali w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - zmiany Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- uchwały dotyczące spraw inwestycyjnych:
 - budowy dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich w osiedlu Piastowskim w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - upoważnienie Zarządu do wszczęcia procedury mającej na celu zaciągnięcie kredytu na budowę Domu Seniora przy ul. Wołodajewskiego,
 - wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia kredytu, który zostanie zaciągnięty przez LSM na prowadzenie działalności inwestycyjnej - budowa Domu Seniora przy ul. Wołodajewskiego w Lublinie.

W lutym 2018 roku Rada Nadzorcza dokonała analizy, oceniła pozytywnie i przyjęła sprawozdanie z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2017 r. Członkowie Rady zapoznali się w kwietniu 2018 r. z wynikami przeprowadzonego przez biegłego rewidenta badania finansowego za rok 2017.

Następnie na wniosek Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie 2018 podjęło uchwały zatwierdzające sprawozdania roczne Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz podział zysku netto.

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 szczególny nacisk kładła na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej Spółdzielni, zabezpieczając prawidłową realizację podjętych decyzji gospodarczych.

We współpracy z Radami Osiedli - opierając się na ich działaniach i opiniach systematycznie kontrolowała wskaźniki zadłużenia.

Rada Nadzorcza zajmowała się również problematyką społeczno-wychowawczą i kulturalno-oświatową oraz rekreacyjno-sportową na terenie LSM, uczestnicząc w organizacji imprez osiedlowych i ogólnospółdzielczych, a także monitorując bieżącą działalność Domu Kultury LSM – zarówno merytoryczną jak i finansową.

Mając na uwadze potrzeby finansowe w związku z prowadzoną działalnością w tym zakresie, Rada Nadzorcza wnioskuję, tak jak w latach poprzednich o przeznaczenie zysku netto Spółdzielni za rok 2018 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 2018 oraz plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2018. Pod patronatem Rady Nadzorczej – przeprowadzono na terenie LSM dwudziesty konkurs „Na najpiękniej ukwiecony balkon” i „Osiedle Roku 2018”, które niezmiennie od lat cieszą się ogromnym zainteresowaniem mieszkańców LSM. Członkowie Rady czynnie uczestniczyli w Gali, która była dedykowana laureatom wyróżnionym w drodze konkursu oraz w „Wielkim festynie rodzinnym” z okazji Dnia Matki i Międzynarodowego Dnia Dziecka. Warto również przypomnieć o letniej

imprezie plenerowej „Integrowanie przez grillowanie” organizowanej przez Radę Osiedla im. Z. Krasińskiego, w której również udział brali członkowie Rady Nadzorczej. Rada patronowała również „Akcji zima 2018” oraz „Akcji lato 2018”, organizowanym tradycyjnie przez Dom Kultury LSM podczas zimowych i letnich wakacji. Rada wspierała starania Zarządu o uzyskanie pomocy finansowej z budżetu miasta lub pozyskanie sponsorów na potrzeby działalności kulturalnej prowadzonej przez Dom Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W zadaniach tych wspierał Radę Nadzorczą organ, jakim jest 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 wynikających z informacji przekazywanych przez Radę Osiedli bądź aktualnych potrzeb mieszkańców kierowanych do Rady na piśmie lub podczas comiesięcznych dyżurów członków Rady Nadzorczej.

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 Radę Osiedli o rozpatrzonych przez Radę Nadzorczą sprawach i podejmowanych decyzjach dot. danego osiedla. Współpracując z Radami Osiedli i uczestnicząc w ich posiedzeniach poznawali sprawy nurtujące mieszkańców.

Rada wspierała starania Zarządu o uzyskanie pomocy finansowej z budżetu miasta na potrzeby rewitalizacji ciągów pieszo-jezdnich w osiedlach LSM oraz w sprawach dotyczących porządku i bezpieczeństwa mieszkańców. W roku 2018 Rada Nadzorcza nie podejmowała uchwał o wzroście opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni dotyczących lokali mieszkalnych. Wychodząc naprzeciw wnioskowi mieszkańców dotyczącym przejścia przez Spółdzielnię obowiązku sprzątania klatek schodowych, Rada Nadzorcza dokonała zmiany Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w tym zakresie. Warunkiem przejścia przez Spółdzielnię ww. obowiązku jest wyrażenie zgody przez ponad 50% uprawnionych użytkowników lokali w danym budynku lub klatce schodowej.

Kolejnym tematem, którym zajmowała się Rada Nadzorcza była budowa dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich w osiedlu Piastowskim. Rada Nadzorcza podjęła dwie uchwały dotyczące budowy dźwigów osobowych w tym osiedlu. Po uzyskaniu wymaganej zgody uprawnionych właścicieli lokali do końca 2018 roku w Osiedlu Piastowskim zostały zamontowane dwa dźwigi. Rada Nadzorcza w 2018 roku dokonała szeregu zmian w obowiązujących Regulaminach, bądź uchwaliła nowe akty prawa wewnętrznego. Powyższe było wynikiem kolejnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która miała miejsce w dniu 20 lipca 2017 r. Zobligowała ona Spółdzielnię do zmiany statutu, do której doszło na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia z 2018 r. i w konsekwencji do zmiany aktów prawa wewnętrznego Spółdzielni w celu dostosowania ich brzmienia do znowelizowanego statutu Spółdzielni.

Ważnym obowiązkiem Rady było monitorowanie i ocenianie wyznaczonych zadań, w ramach realizacji planu prac remontowych, w oparciu o nakreślone kierunki i przyjęte założenia finansowe. Rada Nadzorcza, w oparciu o opinie Rad Osiedli, czyniła starania o planową realizację jak największego zakresu rzeczowego zatwierdzonego planu remontowego tak, by uwzględniać zarówno wnioski płynące od członków LSM, jak i zabezpieczyć nagle i pilne potrzeby poszczególnych nieruchomości, wynikające przede wszystkim z awarii, a także podyktowane stanem technicznym budynków. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w komisjach przetargowych na roboty remontowo – budowlane w Spółdzielni.

W ciągu roku Rada Nadzorcza była informowana na bieżąco przez Zarząd na temat inwestycji pod nazwą „Dom Seniora” w osiedlu im. H. Sienkiewicza przy ul. Pana Wołodyjowskiego.

W wyniku zawartej w dniu 12 września 2018 r. umowy między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w dniach od 25 września 2018 r. do 4 stycznia 2019 r. została przeprowadzona przez Związek, na zlecenie Rady Nadzorczej, jako wypełnienie ustawowego obowiązku - lustracja pełna obejmująca działalność Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. Działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w tym okresie została oceniona jako realizowana prawidłowo, pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. Związek Rewizyjny sformułował trzy wnioski polustracyjne do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu w 2019 r.

Rada Nadzorcza, po analizie wniosków zawartych w raporcie biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 r. oraz po zapoznaniu się z wynikami lustracji Spółdzielni i po dokonaniu oceny całokształtu działań zarządu Spółdzielni, a przede wszystkim osiągniętych wyników gospodarczo - finansowych potwierdza prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową. W związku z powyższym Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego z działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 rok;
- podjęcie uchwały w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium za działalność w roku 2018.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowania Zarządowi, Radom Osiedli i pracownikom za aktywną pracę, dbałość o sprawy mieszkańców oraz za uczestnictwo we wszystkich formach działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 marca 2019 r.

Sekretarz Rady



Grażyna Mach

Zastępca

Przewodniczącego Rady



Andrzej Kulas

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2018 ROKU

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z obowiązkiem statutowym, przedstawia Członkom LSM informację sprawozdawczą o działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2018 r., który był 61 rokiem funkcjonowania Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Spółdzielnią kierował 3 osobowy Zarząd w składzie:

Joanna Romańczuk – Prezes Zarządu Spółdzielni

Wojciech Lewandowski – Z-ca Prezesa ds. Eksploatacyjnych

Andrzej Mazurek – Z-ca Prezesa ds. Ekonomiczno-finansowych, Główny Księgowy – do dnia 31 maja 2018 r.

Na mocy uchwały nr 15/2018 Rady Nadzorczej LSM z dnia 29 czerwca 2018 r. na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Ekonomiczno-finansowych Głównego Księgowego została wybrana w drodze konkursu Anna Górna, której powierzono pełnienie tej funkcji od 01 lipca 2018 r. Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach statutowych oraz wyznaczonych przez właściwe organy samorządowe Spółdzielni sformułowanych w rocznym planie gospodarczo-finansowym.

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

Syntetyczne dane oceniające całokształt sytuacji gospodarczej i ekonomicznej Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2018, w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco:

GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

W roku 2018 Spółdzielnia zarządzała 212 budynkami mieszkalnymi, 13 227 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, stropów piwnic i stropodachów,
 - wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnych (pralnie, suszarnie, piwnice),
 - wymiana drzwi wejściowych,
- wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdných,
- wymiana i modernizacja kabin wind,
- remont i modernizacja infrastruktury technicznej.

W ramach w/w zadań w 2018 r wykonywano:

W RAMACH TERMOMODERNIZACJI:

- docieplenia ścian i cokołów na powierzchni: 2 784 m² (w budynkach przy: ul. B. Śmiałego 5, Faraona 6, Ochockiego 5, Ochockiego 6, Rzeckiego 4, Wajdeloty 10 - południowa ściana, Grażyny 14 – ściana południowa, docieplenie cokołów w budynkach przy: ul. Wajdeloty 4, B. Chrobrego 2 i 4),
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej:
 - 40 szt. drzwi klatek schodowych, 2 szt. drzwi do lokali użytkowych,
 - 379 szt. okien na klatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz 22 szt. okien w lokalach użytkowych.

Wykonywane były też inne roboty jak: remont balkonów (338 szt.), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, izolacja ścian piwnic i wymiana opasek odwadniających (635 m² – przy ul. Grażyny 17, ul. Wajdeloty 4, ul. Żarnowieckiej 8, ul. Kaliskiej 5, ul. P. Balcera 11, Z. Krasińskiego 10, 12, 16, 18, Irydiona 2, 8, 10, ul. Krasińskiego 3, ul. Zana 13).

REMONTY ELEWACJI

Wykonywane były roboty związane z częściowym remontem ścian w budynkach przy ul. Irydiona 2, Z. Krasińskiego 3, T. Zana 13.

Wykonano mycie elewacji na powierzchni 1 569 m² na budynku przy ul. Irydiona 6 i 8.

REMONTY DACHÓW

Wykonano remont dachów, wymianę pokrycia i obróbek blacharskich w ilości 553 m², wymianę rynien i rur spustowych w ilości 223 mb.

Oprócz remontu pokrycia dachowego i wymiany obróbek blacharskich, zakres remontów dachowych obejmował również remont kominów.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

W 2018 r. kontynuowano wymianę wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym. W ramach robót zamontowano 1 904 szt. nowych wodomierzy z odczytem radiowym. Przeprowadzono remonty instalacji wodociągowych i elektrycznych. Udrażniane były pionory kanalizacyjne oraz usuwane awarie sieci zewnętrznych. Wymieniano tablice główne i pionory kablowe instalacji elektrycznych.

Wymieniano instalację domofonową na nowego typu z centralką cyfrową.

W 2018 r. wydano na remonty instalacji w budynkach mieszkalnych:

- 808,5 tys zł na remonty instalacji elektrycznych,
- 4,6 tys zł na remonty instalacji centralnego ogrzewania,
- 845,3 tys zł na remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych (w tym wymian wodomierzy),
- 6 tys. zł. na remonty instalacji gazowych.

WYMIANA I REMONTY WIND

Koszt remontu i napraw dźwigów osobowych w 2018 r wyniósł 248 472 zł.

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

REMONTY NAWIERZCHNI DROGOWYCH

W 2018 r. kontynuowano wymianę nawierzchni na: chodnikach, ciągach pieszo-jezdnym, dojściach do budynków.

Remontowano schody zewnętrzne, opaski odwadniające oraz prowadzono naprawę nawierzchni asfaltowych.

Ogółem remont nawierzchni wykonano na łącznej powierzchni 9,5 tys. m² :

- 8 155 m² nowej nawierzchni z kostki brukowej w miejsce nawierzchni asfaltowej tj. dojść do budynków mieszkalnych, ciągów pieszo-jezdnym i schodów,
- 70 m² 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 329 m².

W ubiegłym roku została wykonana modernizacja miejskiej ulicy Balladyny.

ROBOTY MALARSKIE I MURARSKO - TYNKARSKIE

Ogółem pomalowano 13,6 tys. m² powierzchni klatek schodowych tj. 22 klatki schodowe (w tym 9 kl. schodowych w budynkach wysokich i 18 klatek schodowych w budynkach niskich i średniowysokich), pralni, suszarni, korytarzy piwnicznych i wiatrołapów.

WYKONANIE POZOSTAŁYCH PRAC

W ramach obsługi konserwacyjno-technicznej, na bieżąco wykonywanej przez konserwatorów osiedli, w 2018 r. wykonano 10 977 usług konserwacyjnych. Szczegóły zostały przedstawione w sprawozdaniach poszczególnych administracji.

CO ZAMIERZAMY REMONTOWAĆ W 2019 R.?

W roku bieżącym planujemy kontynuację:

- docieplenia ścian oraz remonty logii i balkonów przy ul. B. Chrobrego 1, ul. Z. Krasieńskiego 3,
- wymianę docieplenia ścian szczytowych z remontem loggii w budynkach przy ul. Grażyny 12 – ściana południowa, ul. Grażyny 23 – ściana wschodnia i zachodnia, ul. Wajdeloty 10 – ściana północna, ul. Wallenroda 8 – ściana południowa, ul. Wajdeloty 14 – kl.,
- remont balkonów,
- wymianę docieplenia części ścian szczytowych na osiedlu im. B. Prusa w budynkach przy ul. Emancypantek 4, ul. Brzeskiej 9 – uskok,
- 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, modernizację 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.

W 2019 roku planowany jest montaż kolejnych dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Leszka Czarnego 5 i ul. Kazimierza Wielkiego 3.

REALIZACJA INWESTYCJI

W roku 2018 kontynuowano budowę „Domu Seniora” w osiedlu im. H. Sienkiewicza.

Ogółem roboty budowlane i przekładki sieci sanitarnych i deszczowych wykonano w 98 %. Koszt wykonanych robót wyniósł 9 575 575,28 zł (netto).

POZYSKANIE ŚRODKÓW UNIJNYCH

W 2018 r. uzyskaliśmy dofinansowanie z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014 – 2020 na działania związane z produkcją energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych w przedsiębiorstwach.

Celem Projektu jest zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego LSM poprzez pozyskanie, wykorzystanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych. W ramach projektu zamontowano instalację fotowoltaiczną składającą się z 66 paneli na budynku przy ul. Rzeckiego 21 w Lublinie. Obniżono poziom zużycia energii elektrycznej z dotychczasowych źródeł.

Nasz projekt pod nazwą „Instalacja fotowoltaiczna na budynku LSM w Lublinie przy ul. Rzeckiego 21” spełnił wszystkie kryteria formalne, pozytywnie przeszedł wymagane oceny i doczekał się realizacji.

Otrzymaliśmy dofinansowanie na zasadach oraz warunkach określonych w umowie.

- wartość Projektu wynosi 134 750,57 zł,
- wydatki kwalifikowalne Projektu wynoszą: 107 196,13 zł,
- intensywność pomocy wynosi 55% wydatków kwalifikowanych.

- na warunkach określonych w Umowie z LAFP, w dniu 04.02.2019 r. otrzymano dofinansowanie w kwocie 58 957,25 zł, co stanowi 55% wydatków kwalifikowanych.

Przyłączenie mikroinstalacji fotowoltaicznej do sieci PGE nastąpiło w dniu 27.08.2018 r. po podpisaniu umów kupna i sprzedaży, oraz dystrybucji energii elektrycznej.

Od dnia 27.08.2018 r. do dnia 12.03.2019 r. przyłączona mikroinstalacja fotowoltaiczna wyprodukowała 5.44 MW z czego większość została zużyta na potrzeby własne.

Do całkowitego rozliczenia projektu pozostał bilans roczny produkcji energii z mikroinstalacji fotowoltaicznej, który trzeba złożyć po rozliczeniu rocznym.

MONTAŻ DŹWIGÓW OSOBOWYCH

W roku 2018 wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców budynków na osiedlu Piastowskim, w budynkach ze schodami dwubiegowymi z pozostawioną szeroką przestrzenią pomiędzy biegami tzw. duszą, rozpoczęto montaż nowych dźwigów osobowy wraz z budową podszybia.

Rada Nadzorcza 22 maja 2018 r. podjęła uchwałę nr 14/2018 umożliwiającą realizację tych działań po uzyskaniu zgody większości właścicieli mieszkań w poszczególnych budynkach.

Wysłano zapytanie do 13 firm w całej Polsce o złożenie oferty na realizację zadania. Spośród 5 ofert wybrano firmę, która zaproponowała najlepsze warunki finansowe z rozłożeniem płatności na dłuższy okres czasu.

W 2018 r. zamontowano windy osobowe w budynkach przy ul. B. Chrobrego 8 i B. Chrobrego 10.

SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH

Zmiana Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (uchwała Rady Nadzorczej LSM z dnia 24 kwietnia 2018 r. nr 7/2018 oraz uchwała Rady Nadzorczej LSM z dnia 12 września 2018 r. nr 20/2018) wprowadziła możliwość sprzątania klatek schodowych po uzyskaniu zgody większości mieszkańców w budynku lub klatce schodowej.

Na podstawie przeprowadzonego przetargu publicznego nieograniczonego na wybór wykonawcy usługi „Sprzątania klatek schodowych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych LSM” wybrano oferty czterech firm, z którymi przeprowadzono negocjacje i podpisano umowy.

W trakcie realizacji ww. usługi z uwagi na liczne reklamacje została rozwiązana umowa z jedną z firm.

Zestawienie sprzątaných klatek na koniec roku 2018 w poszczególnych osiedlach wygląda następująco:

A. Mickiewicza	– 86 kl. sch.,
J. Słowackiego	– 29 kl. sch.,
Piastowskie	– 17 kl. sch.,
Z. Krasińskiego	– 41 kl. sch.,
H. Sienkiewicza	– 26 kl. sch.,
M. Konopnickiej	– 48 kl. sch.,
B. Prusa	– 64 kl. sch.

ZARZĄDZANIE MIENIEM WSPÓLNYM SPÓŁDZIELNI

Administracja Mienie Spółdzielni Nieruchomości Wspólne w 2018 r. zarządzała 21 nieruchomościami zlokalizowanymi 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. Wołodyjowskiego 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 2018 r. Administracja Mienie Spółdzielni Nieruchomości Wspólne zarządzała 431 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 35 686,15 m², w tym: 67 lokali na warunkach własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności 50 szt. oraz 1 lokalem na warunkach ekspektatywy odrębnej własności, których łączna powierzchnia to: 12 401,07 m². W wyniku zmiany najemcy zawarto 35 umów najmu oraz 12 umów dzierżawy terenu.

Podstawowym zadaniem Administracji jest koordynowanie działań zmierzających do jak najefektywniejszego wykorzystania lokali użytkowych przeznaczonych pod wynajem, obsługa 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.

Działalność administracji to także nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości mienia tj. przeprowadzanie wymaganych remontów, przeglądów, konserwacji we wszystkich administrowanych obiektach. Wykonywane są bieżące naprawy, roboty konserwacyjne oraz sporządzane zestawienia potrzeb remontowych. Powyższe zadania realizowane są przez dwóch pracowników biurowych i jednego pracownika specjalistę ds. technicznych.

W minionym 2018 r. w zasobach lokali użytkowych wykonano między innymi następujące prace remontowo modernizacyjne:

Nieruchomość IX: targ ul. Wileńska – teren targowiska: wymieniono część uszkodzonej instalacji wodno-kanalizacyjnej, usunięto zapadnięcie w kostce klinkierowej ciągu pieszego oraz zapadniętą nawierzchnię z trelinki w zjazdach na place manewrowe na terenie targowiska, wymieniono starą zniszczoną tablicę elektryczną na nową przy sklepie spożywczym.

Nieruchomość XV: ul. B. Śmiałego 4, wyremontowano mur oporowy z kamienia przy sklepie spożywczym.



Nieruchomość IV: kontynuowano remont Pawilonu Handlowego przy ul. Leonarda 18 – zlikwidowano niewykorzystywane witryny w przejściu pawilonu dzięki czemu wygródzono dodatkową powierzchnię handlową (fot z prawej).



Wymieniono witryny okienne i drzwi wejściowe w sklepie spożywczym.

Wymieniono starą nawierzchnię z płytek chodnikowych na nową z kostki przy wejściu do sklepu, kiosku i apteki.

Przeprowadzono generalny remont instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników

Nieruchomość V: wymieniono okna i drzwi wejściowe do lokalu (fryzjer) przy ul. Leonarda 3, dokonano rozdziału instalacji elektrycznej w dwóch lokalach wraz z wymianą tablic elektrycznych w pawilonie przy ul. Leonarda 3



Zmodernizowano starą instalację elektryczną na nową z wymianą tablicy elektrycznej

Remont instalacji wodno-kanalizacyjnej



Nieruchomość VI: wykonano naprawę uszkodzonej izolacji pionowej ściany piwnic w pawilonie przy ul. Juranda 7 (dziedziniec wewnętrzny przy poczcie)



Nieruchomość VII: wymieniono stolarkę okienną i drzwiową w pawilonie przy ul. Sawy 3 w zakładzie garmażeryjnym „GUCIO”, wyremontowano lokal po sklepie spożywczym z wymianą okien oraz podłóg.

Nieruchomość VIII: wymieniono stare drzwi wejściowe do lokalu przy ul. Balcera 9 (fot. z prawej).

Nieruchomość XI: wymieniono stare niesprawne grzejniki c.o. na nowe w gabinetach przy ul. Rzeckiego 21

Działalność Administracji Mienie Nieruchomości Wspólne obejmuje również zarządzaniem targowiskiem przy ul. Wileńskiej 21. W 2018 r. dostępnych do wydzierżawienia było 170 stanowisk handlowych. Zawarto 124 umowy rezerwacji całoroczne i 4 umowy rezerwacji krótsze niż 12 miesięcy. Na stołach zadaszonych wynajęto 5 stanowisk w ramach rezerwacji oraz 37 stanowisk bez rezerwacji. Osoby nie zainteresowane zawarciem umowy miały możliwość handlu na tzw. opłatę dzienną.

Obsługę targowiska stanowi trzech pracowników-inkasentów, którzy między innymi przygotowują umowy rezerwacji miejsc handlowych, pobierają opłaty na rzecz Spółdzielni oraz sprawują nadzór nad porządkiem na targowisku w zakresie kontrolowania stanu czystości wokół stanowisk handlowych, regularności wywozu śmieci i porządku na całym terenie targowiska.

W 2018 r. w lokalu na terenie targowiska przy ul. Wileńskiej 21, miało miejsce otwarcie Muzeum Osiedli Mieszkaniowych – projekt mieszkańców Dzielnicy Rury i LSM. Muzeum Osiedli Mieszkaniowych jest formułą łączącą społeczne archiwa historii mówionej oraz zbiorów z prywatnych kolekcji mieszkańców. Muzeum ma charakter edukacyjny i włączający mieszkańców w opowiadanie, rozpoznawanie historii własnej okolicy, odkrywanie historii spółdzielczości, przybliżanie edukacji architektonicznej i antropologii codzienności, w formie kolekcji współtworzonej przez mieszkańców i pracowników instytucji kulturalno-społecznych na osiedlach w latach 60. i 70. Muzeum regularnie funkcjonuje w czwartki, piątki i soboty.

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA

Działalność kulturalna w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona była w okresie od stycznia do grudnia 2018 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 oraz w zależności od potrzeb także w soboty i niedziele. Działalność obejmowała różne stałe formy (zajęcia baletowe, plastyczne, fotograficzne, wokalne) a także 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. Jedną z form były również 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 sobotę 26 maja 2018 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 „Lato w mieście 2018”. Były to zajęcia dla tych dzieci, które nie wyjechały na odpoczynek, a chciały przyjemnie i pożytecznie spędzić czas. Przez cztery tygodnie po zakończeniu roku szkolnego grupa około 80 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 w mieście 2018”. 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 cieszyła się również strona internetowa Domu Kultury, na której 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 2018 roku spotykała się Rada Programowa LSM, która opiniowała wszystkie poczynania Domu Kultury.

OCENA DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Z satysfakcją informujemy, iż zdobyliśmy **wyróżnienie za udział w XVIII edycji międzynarodowego konkursu Dom 2018 „O Kryształową Cegłę”** organizowanego przez Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe Lublin. Na wyróżnienie zasłużył Pawilon Usługowy przy ul. Leonarda 16 w osiedlu im. Z. Krasieńskiego. W budynku wykonano termomodernizację polegającą na dociepleniu ścian zewnętrznych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz opatrzone w ciekawą kolorystycznie elewację zewnętrzną. Dodatkowo zainstalowano monitoring.

Nasza Spółdzielnia otrzymała również prestiżowy tytuł – **Gazete Biznesu 2018** – jest to wyróżnienie dla najbardziej dynamicznych polskich przedsiębiorstw. Ranking przeprowadzany jest przez dziennik gospodarczy „Puls Biznesu”. Gazete Biznesu to tytuł potwierdzający zaszczytne miejsce LSM na społeczno-gospodarczej mapie kraju. Prezentujemy Państwu otrzymaną statuetkę i dyplom:



ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Na koniec 2018 r. liczba osób zarejestrowanych w charakterze członków LSM wynosiła: **15339**.

Zgodnie ze znowelizowanym art. 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.), na przestrzeni roku sprawozdawczego :

- Zarząd podjął **153** uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni właścicieli nieruchomości lokalowych, którzy złożyli deklarację przystąpienia do Spółdzielni,
- **385** osób uzyskało status członka Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- **98** osób na podstawie art. 3 ust. 5 ww. ustawy uzyskało członkostwo w LSM po podjęciu zgodnej decyzji wszystkich uprawnionych do lokalu,
- **197** osób skreślono z rejestru członków – po zgonie,
- **363** osoby utraciły członkostwo w związku ze zbyciem posiadanego prawa do lokalu i braku innego tytułu prawnego w zasobach naszej Spółdzielni zgodnie z art. 3 ust. 6 ww. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa na koniec 2018 roku zarządzała 13227 lokalami mieszkalnymi o następującej strukturze własności:

129 z ustanowionym spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu

7656 mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

5351 lokali to odrębna własność

71 najem

20 ekspektatywa odrębnej własności

Działalność merytoryczna Działu Członkowskiego koncentruje się na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami i pozostałych mieszkańców LSM w zakresie szeroko pojętych spraw mieszkaniowych – to przede wszystkim: potwierdzanie tytułów prawnych do lokali, rejestracja aktów notarialnych nowo nabytych praw, udzielanie informacji o procedurach obowiązujących przy zbyciu i różnych formach nabycia lokali.

Z powyższymi zagadnieniami wiąże się obowiązek sprawdzania ewentualnych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, obciążeń na lokalu z tytułu ustanowionych hipotek, przygotowywania stosownych zaświadczeń i wydawania kserokopii potrzebnych dokumentów. Na przestrzeni 2018 r. wydano **1056** zaświadczeń potwierdzających tytuł prawny do lokalu.

Potwierdzeniem powyższej działalności jest wykaz zarejestrowanych w 2018 r. umów cywilno-prawnych:

411 transakcji kupna-sprzedaży; **152** umowy darowizn; udokumentowano **131** przeprowadzonych postępowań spadkowych, na mocy których ustanowiono krąg osób uprawnionych do lokali po byłych właścicielach lub współwłaścicielach, wyodrębniona własność lokali pozwala na zawieranie umów o dożywocie – w ciągu 2018 r. zawarto **19** takich umów; dokonano **4** wzajemne zamiany, a w **16** przypadkach przeprowadzono podział majątku wspólnego małżonków.

Obsługa mieszkańców naszej Spółdzielni w zakresie ich spraw mieszkaniowych to również współpraca z jednostkami zewnętrznymi takimi jak: kancelarie notarialne – umowy cywilno-prawne, sądy – postępowania spadkowe i księgi wieczyste, banki, urzędy skarbowe, zakłady pracy i wiele innych.

W 2018 roku Spółdzielnia odzyskała **9** lokali mieszkalnych w tym: 5 w Domu Seniora, 3 po eksmisji, 1 po zrzeczeniu się sp. własnościowego prawa do lokalu w związku z zamianą. Mieszkania w Domu Seniora zostały powtórnie zasiedlone na zasadzie umowy najmu zgodnie z „Regulaminem zasiedlania mieszkań oraz rozliczania zaliczki na wkład mieszkaniowy w Domu Seniora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, właścicieli pozostałych zwolnionych mieszkań wyłoniono w drodze przetargu.

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pracownicy Działu Członkowskiego prowadzą i uaktualniają

ją rejestry: członków Spółdzielni, zawartych aktów notarialnych ustanowionych i przeniesionych odrębnych własności lokali, urządzonych ksiąg wieczystych i ustanowionych hipotek oraz innych rejestrów wynikających ze specyfiki pracy Działu.

Dodatkowymi zagadnieniami w pracy Działu, nie zawsze przynoszącymi wymierne efekty, jednak często niezbędnymi i ułatwiającymi codzienne życie mieszkańcom naszej Spółdzielni jest dążenie do łagodzenia konfliktów międzysąsiedzkich i eliminacji skutków łamania zasad „Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców w LSM”, a w razie konieczności powiadomienie odpowiednich służb porządkowych.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH

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 **31.12.2018 r.** wyniosła : **3 012 873,38 zł**, w tym:

- lokale mieszkalne 2 336 137,29 zł
- lokale użytkowe 659 768,44 zł
- garaże 16 967,65 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący **4,21 %**.

Spadek zadłużenia w stosunku do roku poprzedniego wyniósł **790 421,41zł**, czego rezultatem jest **wskaźnik niższy o 1,05 %**.

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	24	12	0	1	432
2.	J. Słowackiego	23	19	0	1	308
3.	Piastowskie	12	2	0	0	233
4.	Z. Krasińskiego	13	2	0	0	212
5.	H. Sienkiewicza	17	11	0	0	224
6.	M. Konopnickiej	16	16	0	0	265
7.	B. Prusa	12	8	0	1	229
łącznie		117	70	0	3	1903

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	8	121	0	3	0
2.	J. Słowackiego	2	141	0	1	0
3.	Piastowskie	1	66	0	0	0
4.	Z. Krasińskiego	0	52	0	1	0
5.	H. Sienkiewicza	5	89	3	2	0
6.	M. Konopnickiej	1	34	0	1	1
7.	B. Prusa	0	32	0	0	0
RAZEM		17	535	3	8	1

Prowadzone działania windykacyjne obejmowały w szczególności:

- comiesięczną analizę zadłużeń członków spółdzielni i najemców lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży;
- windykację telefoniczną (telefony, SMS-y, maile),
- 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 21 umów, z tego:
 - 19 o najem lokali użytkowych,
 - 2 o dzierżawę terenu,

Postępowania windykacyjne prowadzone są w stosunku do członków Spółdzielni i najemców 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.

W 2018 roku najskuteczniejszą z metod okazał się kontakt telefoniczny, SMS-owy i mailowy, dzięki któremu odzyskano najwięcej należności.

Bierność ze strony dłużników powoduje kierowanie spraw do egzekucji komorniczej.

W 2018 roku skierowano do sądu **3** wnioski o orzeczenie eksmisji z lokali użytkowych i orzeczono **1** wyrok eksmisyjny.

W minionym roku wykonano **3** wyroki eksmisyjne **do lokali socjalnych**. Łączne zadłużenie lokali z tymi wyrokami wynosiło **219 753, 36 zł.**

Ponadto wykonano **1** eksmisję z lokalu użytkowego.

W roku 2018 r. w **30 przypadkach prowadzono egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego – własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności** (w tym **2** z garażu).

W wyniku działań windykacyjnych spośród **12** dłużników, wobec których toczyło się postępowanie licytacyjne **8** dokonało spłaty zaległości a w **4** przypadkach została przeprowadzona skuteczna licytacja.

Obecnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, które oczekują na realizację. Łączne zadłużenie lokatorów z tymi wyrokami na dzień 31.12.2018 r. wynosi 67 539,69 zł.

Ponadto Spółdzielnia posiada **3** wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego, zadłużenie lokatorów z tymi wyrokami na dzień 31.12.2018 r. wynosi **69 633,55 zł.**

W ostatnich latach coraz częściej zdarzają się sytuacje, kiedy po zgonie właścicieli lokali powstaje problem z ustaleniem potencjalnych spadkobierców (szczególnie przebywających za granicą) i przeprowadzeniem postępowania spadkowego. W wielu przypadkach Spółdzielnia jest zmuszona do składania wniosków o wszczęcie postępowań spadkowych. Długotrwały proces ustalania spadkobierców, ich danych adresowych oraz postępowań sądowych powoduje wzrost zadłużenia.

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 2018 r. przedstawiają się następująco:

ANALIZA BILANSU

„Bilans” zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 257.935.812,55 zł. W ciągu minionego roku wartość sumy bilansowej zwiększyła się o 3.330.065,17 zł. Przyczyną zmian stanu majątku Spółdzielni było umarzanie trwałych składników aktywów, realizacja ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw do lokali oraz prowadzona działalność inwestycyjna.

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

Analiza aktywów bilansu (w zł.)

AKTYWA	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	zmiana	zmiana stanu	struktura %
				%	
A. Aktywa trwałe	240 939 690,84	241 402 886,22	463 195,38	0,19%	93,59%
I. Wartości niematerialne i prawne	10 382,13	8 464,30	-1 917,83	-18,47%	0,00%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	238 447 768,17	239 804 426,27	1 356 658,10	0,57%	92,97%
III. Należności długoterminowe	2 279 125,14	927 523,77	-1 351 601,37	-59,30%	0,36%
IV. Inwestycje długoterminowe	202 415,40	202 365,40	-50,00	-0,02%	0,08%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	460 106,48	460 106,48	0,00%	0,18%
B. Aktywa obrotowe	13 666 056,54	16 532 926,33	2 866 869,79	20,98%	6,41%
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	4 480 560,60	3 865 672,06	-614 888,54	-13,72%	1,50%
III. Inwestycje krótkoterminowe	8 602 878,20	12 065 472,05	3 462 593,85	40,25%	4,68%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	582 617,74	601 782,22	19 164,48	3,29%	0,23%
Suma aktywów	254 605 747,38	257 935 812,55	3 330 065,17	1,31%	100,00%

Majątek trwały Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. stanowi kwota 241.402.886,22 zł. a jego udział w całych aktywach wynosi 93,59 %.

W jego skład wchodzi:

- **„Wartości niematerialne i prawne”** – w wysokości 8.464,30 zł. to posiadane przez Spółdzielnię programy i licencje (spadek wartości o 1.917,83 zł.).
 - **„Rzeczowe aktywa trwałe”** – ze względu na specyfikę działalności zdecydowanie dominują w strukturze aktywów stanowiąc aż 92,97 % tj. 239.804.426,27 zł. (wzrost wartości w ciągu roku o 1.356.658,10 zł.) w ich skład wchodzi:
 - *grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) – stan 33.896.079,91 zł.
 - *budynki – stan 188.891.416,35 zł.
 - zmiana wartości pozycji z tytułu systemowych umorzeń, oraz wyodrębniania własności lokali wraz z udziałami w gruncie,
 - *urządzenia techniczne i maszyny – stan 502.695,93 zł. – pozycja uległa zmniejszeniu na skutek likwidacji i umorzeń,
 - *środki transportu i pozostałe – stan 997.719,28 zł. – zwiększenie na skutek nakładów poniesionych na środki trwałe niemieszkaniowe,
 - * środki trwałe w budowie (stan 15.516.514,80 zł.) – są to nakłady w ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej.
 - **„Należności długoterminowe”** – o wartości 927.523,77 zł. stanowią należne, lecz niewniesione wkłady z tytułu dociepleń oraz naliczony fundusz celowy na budowę dźwigów osobowych w osiedlu Piastowskim. Zmniejszenie w ciągu roku o 1.351.601,37 zł. wynika głównie z uzupełnienia wspomnianych wkładów poprzez finansowanie ich wydzieloną częścią funduszu remontowego i umorzenia odsetek od kredytów mieszkaniowych.
 - **„Inwestycje długoterminowe”** – w kwocie 202.365,40 zł. stanowią długoterminowe aktywa finansowe w postaci posiadanych akcji.
 - **„Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe”** – 460.106,48 zł. dotyczą rozliczeń z mieszkańcami z tytułu budowy dźwigów osobowych i są systematycznie spłacane w comiesięcznych opłatach eksploatacyjnych.
W ciągu minionego roku nastąpiło zwiększenie majątku trwałego LSM o 463.195,38 zł.
Zmiany zachodzące w poszczególnych pozycjach **majątku obrotowego**, którego stan na dzień 31.12.2018 roku to 16.532.926,33 zł. (co stanowi 6,41% całego majątku LSM) dały w efekcie jego zwiększenie o 2.866.869,79 zł.
Strukturę aktywów obrotowych w 2018 r. ukształtowały pozycje:
 - **„Należności krótkoterminowe”** stanowiące 3.865.672,06 zł, oraz nieznacznym (1,5%) udział w całym majątku zawierają głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, oraz innych rozrachunków. Zmiana pozycji to zmniejszenie o 614.888,54 zł.
 - **„Inwestycje krótkoterminowe”** – pozycja obrazująca stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych w dniu bilansowym – kwota w wysokości 12.065.472,05 zł. Zwiększenie środków pieniężnych o 3.462.593,85 zł.
 - **„Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”** - w kwocie 601.782,22 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 2018 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 87,26 % całych pasywów stanowi kapitał własny, a co za tym idzie, źródła obce czyli zobowiązania tylko w 12,74 % finansują działalność gospodarczą LSM.

Analiza pasywów bilansu (w zł.)

PASYWA	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	zmiana	zmiana stanu	struktura %
				%	
A. Fundusze własne	229 501 657,09	225 076 621,57	-4 425 035,52	-1,93%	87,26%
I. Fundusz podstawowy	122 368 900,48	124 374 302,59	2 005 402,11	1,64%	48,22%
II. Fundusz zasobowy	66 047 005,10	66 146 853,52	99 848,42	0,15%	25,64%
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	40 898 069,68	34 452 807,94	-6 445 261,74	-15,76%	13,36%
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	187 681,83	102 657,52	-85 024,31	-45,30%	0,04%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 104 090,29	32 859 190,98	7 755 100,69	30,89%	12,74%
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe	1 919 909,20	4 140 364,53	2 220 455,33	115,65%	1,61%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	22 463 954,47	27 339 516,11	4 875 561,64	21,70%	10,60%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	720 226,62	1 379 310,34	659 083,72	91,51%	0,53%
Suma pasywów	254 605 747,38	257 935 812,55	3 330 065,17	1,31%	100,00%

FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień bilansowy 2018 roku zamyka kwota 225.076.621,57 zł., a ich struktura i porównanie do roku 2017 przedstawia się następująco:

- **Fundusz podstawowy** – wynosi 124.374.302,59 zł. i stanowi 48,22 % pasywów (zwiększenie w ciągu minionego roku o 2.005.402,11 zł.)

W jego skład wchodzi :

- fundusz udziałowy - 628.272,96 zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych – 2.512.592,78 zł.
- fundusz wkładów budowlanych – 121.233.436,85 zł.

- **Fundusz zasobowy** – wynosi 66.146.853,52 zł., co stanowi 25,64 % pasywów

W badanym okresie obserwujemy zwiększenie pozycji o 99.848,42 zł.

Kapitał z aktualizacji wyceny – stan na dzień bilansowy to 34.452.807,94 zł. co stanowi 13,36 % 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 2017 o 6.445.261,74 zł. wynikające z przeszacowania i umorzenia środków trwałych, oraz innych tytułów.

- **Zysk netto** – kwota 102.657,52 zł. stanowi wynik netto (po naliczeniu podatku dochodowego) na działalności gospodarczej w minionym roku.

FUNDUSZE OBCE

- Zobowiązania długoterminowe** o wartości 4.140.364,53 zł stanowią 1,61 % pasywów bilansu i obejmują kredyt zaciągnięty w 2018 roku na przejściowe finansowanie budowy Domu Seniora w os. im. H. Sienkiewicza (Zgodnie z Uchwałami Walnego zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej LSM), zobowiązania z tytułu dociepleń (rozliczane z mieszkańcami w ramach wydzielonej części funduszu remontowego – dotyczą już tylko mieszkańców os. im. B. Prusa), oraz budowy dźwigów osobowych w osiedlu Piastowskim.
- Zobowiązania krótkoterminowe** wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 27.339.516,11 zł. i 10,60 % – 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 2018 roku i fakturowane na 31 grudnia, a ich płatność nastąpiła w roku 2019.
Stan funduszy specjalnych ujętych w pozycji zobowiązań krótkoterminowych to kwota 10.167.034,97 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 2018 należy ocenić pozytywnie.

Zmiany zachodzące w ciągu roku nie naruszyły prawidłowego obrazu udziałów poszczególnych źródeł finansowania, gwarantując tym samym stabilność finansową Spółdzielni.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat pokazuje nam wszystkie przychody i koszty poniesione w 2018 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni. Zgodnie z ewidencją księgową koszty Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności w roku ubiegłym wyniosły odpowiednio:

eksploatacja zasobów mieszkaniowych –	30.943.281,11 zł.
działalność pozostała –	6.226.934,66 zł.
woda i ścieki –	9.219.649,06 zł.
gospodarka ciepła – (c.o.i c.w.) –	19.909.467,95 zł.
działalność społ. – wych. osiedli –	33.224,80 zł.

Ponadto, wystąpiły tzw. pozostałe koszty operacyjne w kwocie 542.459,28 zł. (obejmują koszty postępowania sądowego i komorniczego, oraz odpisy aktualizacyjne i pozostałe). Spółdzielnia poniosła również koszty finansowe w symbolicznej wysokości 51,65 zł.

Przychody Spółdzielni z działalności to 67.176.992,47 zł.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 330.254,68 zł. dotyczą zwrotów opłat sądowych i komorniczych, oraz rozwiązane odpisy aktualizacyjne.

Przychody finansowe stanowią kwotę 238.669,22 zł. i obejmują głównie odsetki od środków na rachunkach bankowych i odsetki od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych.

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 (bez f. specjalnych)

2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok
Wszp = 89,6 %	Wszp = 81,4 %	Wszp = 64,5 %	Wszp = 70,3 %

Przedstawiona wartość na dzień bilansowy minionego roku mówi nam że 31 grudnia 2018 r. mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym aż 70% posiadanych zobowiązań krótkoterminowych, mimo tego że terminy ich płatności przypadają w roku 2019.

Biorąc pod uwagę fakt, że 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 upłynienie posiadanych zasobów majątku obrotowego.

Środki obrotowe – zapasy / zobowiązania bieżące (bez f. specjalnych)

2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok
Wbp = 128,9%	Wbp = 121,9%	Wbp = 102,4%	Wbp = 96,3%

Wysokie wartości wskaźnika we wszystkich analizowanych latach, pokazują że na dzień bilansowy poszczególnych lat Spółdzielnia była w stanie pokryć zobowiązania bieżące majątkiem obrotowym.

Analiza wspomagania finansowego – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

Wzkwł = Zobowiązania ogółem (bez f. specjalnych) / kapitał własny

2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok
Wzkwł = 6,71%	Wzkwł = 6,41%	Wzkwł = 6,65%	Wzkwł = 9,47%

Poziom wskaźnika informuje nas, że w 2018 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło 0,09 jednostki kapitału obcego. Jest potwierdzeniem, że Spółdzielnia w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego.

Wzdł = Zadłużenie długoterminowe (kredyty i pożyczki) / Kapitał własny

2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok
Wzdł. = 1,69%	Wzdł. = 1,13%	Wzdł. = 0,63%	Wzdł. = 1,36%

Wskaźnik ten obrazuje jaka procentowa wielkość kapitałów własnych jest finansowana przez zobowiązania długoterminowe (kredyty). W przypadku LSM są to wartości wręcz znikome i oznaczają, że zobowiązania długoterminowe nie zagrażają wypłacalności Spółdzielni. Wzrost wskaźnika, w porównaniu do roku 2017 spowodowany jest zaciągnięciem kredytu na przejściowe finansowanie budowy Domu Seniora w os. im. H. Sienkiewicza.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych

Wze = zaległości (należności) eksploatacyjne / obciążenia eksploatacyjne

2015 rok	2016 rok	2017 rok	2018 rok
Wze = 5,33%	Wze = 5,79%	Wze = 5,26%	Wze = 4,21%

Zaległości eksploatacyjne z tytułu naliczonych opłat na koniec 2018 roku ukształtowały się na najniższym od lat poziomie tj. 4,21 % 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 2018 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.

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

Anna Górna

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Wojciech Lewandowski

PREZES
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Joanna Romańczuk

INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI LSM ZA 2018 ROK ZESTAWIENIE TABELARYCZNE	
I.	STAN ZASOBÓW NA 31.12.2018 ROK
II.	KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ
III.	KOSZTY KONSERWACJI
IV.	WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY
V.	STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2018 ROK
VI.	ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2018 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 ²	w tym:			
						lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe (prawo własn. do lokalu)	lokale własność Spółdzielni
1.	A.Mickiewicza	58	3 103	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.Kraśńskiego	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
	RAZEM	212	13 227	1 487	701 596,84	634 562,91	23 404,25	12 401,07	31 228,61

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2018 rok									
Lp.	Nazwa osiedla	Ilość ogółem lokali posiadających odrębną własność	w tym:			Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	w tym:		
			lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe i pracownie plastyczne		lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe i pracownie plastyczne
1.	A.Mickiewicza	1 359	1 307	48	4	65 189,45	64 023,75	839,60	326,10
2.	J.Słowackiego	852	758	89	5	35 308,07	33 639,11	1 397,09	271,87
3.	Piastowskie	595	520	74	1	26 453,55	25 233,25	1 201,80	18,50
4.	Z.Kraśńskiego	712	636	53	23	33 539,25	30 772,50	868,00	1 898,75
5.	H.Sienkiewicza	630	537	82	11	29 697,48	26 915,70	1 392,78	1 389,00
6.	M.Konopnickiej	824	795	23	6	41 292,43	40 409,15	375,98	507,30
7.	B.Prusa	820	798	21	1	41 960,96	41 270,79	348,17	342,00
	RAZEM	5 792	5 351	390	51	273 441,19	262 264,25	6 423,42	4 753,52

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2018 ROK (w złotych)									
Wyszczególnienie	Osiedle im.							RAZEM	Struktura (%)
	A.Mickiewicza	J.Słowackiego	Piastowskie	Z.Kraśńskiego	H.Sienkiewicza	M.Konopnickiej	B.Prusa		
koszty osobowe z narzutami	1 231 981,97	771 407,82	692 182,58	863 484,57	713 975,59	963 700,79	863 549,05	6 100 282,37	9,20%
energia	224 089,55	138 450,59	122 822,24	254 234,07	126 846,06	185 126,71	110 902,04	1 162 471,26	1,75%
zimna woda i ścieki, abonament MPWIK	2 103 739,21	1 363 397,74	931 646,76	1 040 645,61	1 044 135,93	1 440 747,39	1 334 904,91	9 259 217,55	13,96%
wywóz nieczystości	717 091,25	571 312,35	342 702,28	457 767,91	371 102,58	539 083,27	507 098,97	3 506 158,61	5,29%
centralne ogrzewanie	4 017 605,66	2 754 134,43	1 699 761,30	2 180 816,96	2 073 161,61	2 494 064,09	2 790 540,38	18 010 084,43	27,15%
podgrzew wody	116 079,00		77 120,51	207 781,02	56 313,15	142 895,78	1 335 631,27	1 935 820,73	2,92%
remonty i inne	2 100 932,81	1 244 552,04	768 048,16	1 077 115,70	999 804,65	1 576 352,18	1 446 822,05	9 213 627,59	13,89%
-odpis na fundusz remontowy i finansowanie dociepleń	2 023 089,22	1 240 502,04	749 207,17	1 003 982,88	966 133,32	1 502 635,68	1 433 956,01	8 919 506,32	13,45%
*w tym finansowanie dociepleń							416 325,17	416 325,17	
-odpis na f.celowy (koszty budowy dźwigów)			9 089,68					9 089,68	0,01%
-koszty remontów	77 843,59	4 050,00	9 751,31	73 132,82	33 671,33	73 716,50	12 866,04	285 031,59	0,43%
podatki i opłaty (pod.od nier.,wiecz.uż.gruntów)	288 778,92	279 104,70	144 880,30	335 239,12	244 360,69	268 322,98	198 899,19	1 759 585,90	2,65%
ubezpieczenie majątku	207 583,03	116 637,05	88 822,27	122 237,36	77 001,78	139 656,00	133 138,43	885 075,92	1,33%
pozostałe koszty	763 909,45	375 992,92	278 521,97	858 532,75	312 410,89	363 819,94	364 504,36	3 317 692,28	5,00%
narzuty kosztów ogólnych	875 676,40	564 840,73	387 835,34	585 216,24	477 709,28	620 183,35	620 363,12	4 131 824,46	6,23%
koszty konserwacji	1 067 433,15	670 355,95	556 636,37	720 099,66	554 340,46	932 770,35	852 766,99	5 354 402,93	8,07%
sprzątanie klatek schodowych	22 639,12	12 084,82	15 598,31	9 962,56	7 180,52	13 481,34	14 311,66	95 258,33	0,14%
RAZEM osiedla	13 737 539,52	8 862 271,14	6 106 578,39	8 713 133,53	7 058 343,19	9 680 204,17	10 573 432,42	64 731 502,36	97,59%
działalność społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej								1 601 055,22	2,41%
KOSZTY OGÓŁEM								66 332 557,58	100,00%

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2018 ROK (w złotych)									
Lp.	Wyszczególnienie	OSIEDLE IM. A.MICKIEWICZA	OSIEDLE IM. J.SŁOWACKIEGO	OSIEDLE PIASTOWSKIE	OSIEDLE IM. Z.KRAŚNIEGO	OSIEDLE IM. H.SIENKIEWICZA	OSIEDLE IM. M.KONOPNICKIEJ	OSIEDLE IM. B.PRUSA	RAZEM OSIEDLA
I.	Koszty konserwacji	847 590	562 358	453 924	571 791	411 567	740 289	715 541	4 303 060
	1.Koszty konserwatorów	399 035	265 912	249 033	271 980	272 644	430 660	479 761	2 369 026
	2.Konserwacja zieleni	186 002	111 088	56 594	77 104	54 176	161 289	110 514	756 766
	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	23 268	11 956	31 422	17 933	114 486
	5.Pozostałe koszty	221 151	155 784	121 458	157 295	56 996	94 639	84 312	891 633
II.	Konserwacja urządzeń dźwigowych	92 777	34 403	47 642	84 895	83 554	119 232	51 419	513 923
III.	Konserwacja instalacji c.o.	127 066	73 595	55 071	63 413	59 219	73 249	85 807	537 420
	Ogółem koszty (I + II + III)	1 067 433	670 356	556 636	720 100	554 340	932 770	852 767	5 354 403

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2018 ROK (w złotych) (LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLA)			
OSIEDLA	PLAN NA 2018 ROK	WYKONANIE ZA 2018 ROK	Wskaźnik
os.im.A.Mickiewicza	1 670 440 zł	1 654 457 zł	99%
os.im.J.Słowackiego	1 205 076 zł	1 507 140 zł	125%
os.im.Piastowskie	684 034 zł	658 251 zł	96%
os.im.Z.Kraśńskiego	937 399 zł	860 334 zł	92%
os.im.H.Sienkiewicza	659 599 zł	824 640 zł	125%
os.im.M.Konopnickiej	1 273 745 zł	1 165 471 zł	91%
os.im.B.Prusa	931 827 zł	1 201 491 zł	129%
OGÓŁEM	7 362 121 zł	7 871 784 zł	107%

Koszty remontów lokali użytkowych i mienia spółdzielczego:

343 945 zł

Ogółem: (w zł.)

8 215 729 zł

V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2018 ROK							
Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.17 r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.17r.	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2017r.	Ogółem zadłużenia na 31.12.18r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.18r.	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2018r.
		w złotych	w %		w złotych	w %	
1.	Ogółem	3 803 294,79 zł	5,26%	5,52	3 012 873,38 zł	4,21%	4,37
a)	lokale mieszkalne	3 150 870,05 zł	5,06%	4,97	2 336 137,29 zł	3,79%	3,68
b)	l. użytkowe - ogółem	635 785,22 zł	6,95%	18,37	659 768,44 zł	7,25%	18,71
c)	garaże	16 639,52 zł	2,04%	0,82	16 967,65 zł	2,14%	0,84
2.	A. Mickiewicza	714 466,49 zł	5,07%	4,82	489 796,53 zł	3,52%	3,31
	l. mieszkalne	712 430,95 zł	5,09%	4,90	487 756,55 zł	3,53%	3,35
	garaże	2 035,54 zł	1,93%	0,75	2 039,98 zł	1,93%	0,75
3.	J.Słowackiego	557 759,52 zł	6,40%	6,18	372 911,63 zł	4,31%	4,13
	l. mieszkalne	554 035,23 zł	6,48%	6,48	371 303,39 zł	4,38%	4,34
	garaże	3 724,29 zł	2,28%	0,79	1 608,24 zł	0,98%	0,34
4.	Os.Piastowskie	275 764,48 zł	4,43%	4,03	213 444,82 zł	3,47%	3,12
	l. mieszkalne	270 592,51 zł	4,53%	4,21	206 794,72 zł	3,49%	3,22
	garaże	5 171,97 zł	2,11%	1,24	6 650,10 zł	2,97%	1,60
5.	Z.Kraśnińskiego	319 417,85 zł	4,30%	4,19	217 769,89 zł	2,95%	2,86
	l. mieszkalne	316 703,93 zł	4,31%	4,30	214 531,66 zł	2,95%	2,91
	garaże	2 713,92 zł	2,93%	1,07	3 238,23 zł	3,52%	1,28
6.	H.Sienkiewicza	324 750,02 zł	4,73%	4,46	278 867,48 zł	4,15%	3,83
	l. mieszkalne	322 844,43 zł	4,80%	4,70	277 152,58 zł	4,21%	4,04
	garaże	1 905,59 zł	1,36%	0,46	1 714,90 zł	1,22%	0,42
7.	M.Konopnickiej	449 006,59 zł	4,85%	4,58	424 600,33 zł	4,60%	4,33
	l. mieszkalne	448 098,92 zł	4,86%	4,63	423 148,67 zł	4,61%	4,37
	garaże	907,67 zł	2,02%	0,72	1 451,66 zł	3,31%	1,15
8.	B.Prusa	526 344,62 zł	4,99%	5,22	355 714,26 zł	3,43%	3,53
	l. mieszkalne	526 164,08 zł	5,00%	5,26	355 449,72 zł	3,44%	3,55
	garaże	180,54 zł	0,77%	0,23	264,54 zł	1,12%	0,34

VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM													
Lp.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2017r.		Ogółem zadłużenia na 31.12.18r. w złotych	Ilość lokali zalegających na 31.12.2018r.	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.	kwota	ilość loka- li zal.
1.	A. Mickiewicza	714 466,49 zł	970	489 796,53 zł	862	222 987,94 zł	799	49 137,03 zł	33	56 436,83 zł	18	161 234,73 zł	12
	l. mieszkalne	712 430,95 zł	932	487 756,55 zł	829	221 721,20 zł	768	48 833,59 zł	32	55 967,03 zł	17	161 234,73 zł	12
	garaże	2 035,54 zł	38	2 039,98 zł	33	1 266,74 zł	31	303,44 zł	1	469,80 zł	1	0,00 zł	0
2.	J.Słowackiego	557 759,52 zł	704	372 911,63 zł	598	141 945,80 zł	544	41 666,19 zł	28	53 236,57 zł	13	136 063,07 zł	13
	l. mieszkalne	554 035,23 zł	632	371 303,39 zł	545	140 753,33 zł	494	41 250,42 zł	25	53 236,57 zł	13	136 063,07 zł	13
	garaże	3 724,29 zł	72	1 608,24 zł	53	1 192,47 zł	50	415,77 zł	3	0,00 zł	0	0,00 zł	0
3.	Piastowskie	275 764,48 zł	512	213 444,82 zł	500	118 920,83 zł	464	37 766,95 zł	25	25 176,40 zł	8	31 580,64 zł	3
	l. mieszkalne	270 592,51 zł	411	206 794,72 zł	404	115 114,77 zł	373	36 391,67 zł	21	25 176,40 zł	8	30 111,88 zł	2
	garaże	5 171,97 zł	101	6 650,10 zł	96	3 806,06 zł	91	1 375,28 zł	4	0,00 zł	0	1 468,76 zł	1
4.	Z.Kraśnińskiego	319 417,85 zł	468	217 769,89 zł	434	104 100,07 zł	399	29 216,12 zł	22	21 580,62 zł	8	62 873,08 zł	5
	l. mieszkalne	316 703,93 zł	443	214 531,66 zł	411	103 394,85 zł	380	28 855,26 zł	19	21 580,62 zł	8	60 700,93 zł	4
	garaże	2 713,92 zł	25	3 238,23 zł	23	705,22 zł	19	360,86 zł	3	0,00 zł	0	2 172,15 zł	1
5.	H.Sienkiewicza	324 750,02 zł	498	278 867,48 zł	414	96 666,53 zł	366	35 437,45 zł	25	37 450,12 zł	11	109 313,38 zł	12
	l. mieszkalne	322 844,43 zł	457	277 152,58 zł	385	95 818,73 zł	341	34 570,35 zł	21	37 450,12 zł	11	109 313,38 zł	12
	garaże	1 905,59 zł	41	1 714,90 zł	29	847,80 zł	25	867,10 zł	4	0,00 zł	0	0,00 zł	0
6.	M.Konopnickiej	449 006,59 zł	624	424 600,33 zł	563	176 870,75 zł	511	49 787,43 zł	29	35 709,31 zł	10	162 232,84 zł	13
	l. mieszkalne	448 098,92 zł	609	423 148,67 zł	552	176 474,55 zł	501	49 787,43 zł	29	35 709,31 zł	10	161 177,38 zł	12
	garaże	907,67 zł	15	1 451,66 zł	11	396,20 zł	10	0,00 zł	0	0,00 zł	0	1 055,46 zł	1
7.	B.Prusa	526 344,62 zł	664	355 714,26 zł	518	180 996,29 zł	474	53 836,79 zł	30	25 023,02 zł	7	95 858,16 zł	7
	l. mieszkalne	526 164,08 zł	654	355 449,72 zł	512	180 906,59 zł	469	53 661,95 zł	29	25 023,02 zł	7	95 858,16 zł	7
	garaże	180,54 zł	10	264,54 zł	6	89,70 zł	5	174,84 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
8.	OGÓŁEM	3 803 294,79 zł	4 790	3 012 873,38 zł	4 234	1 190 102,68 zł	3 848	322 922,47 zł	202	378 252,13 zł	84	1 121 596,10 zł	100
a)	l. mieszkalne	3 150 870,05 zł	4 138	2 336 137,29 zł	3 638	1 034 184,02 zł	3 326	293 350,67 zł	176	254 143,07 zł	74	754 459,53 zł	62
b)	garaże	16 639,52 zł	302	16 967,65 zł	251	8 304,19 zł	231	3 497,29 zł	16	469,80 zł	1	4 696,37 zł	3
c)	l. użytkowe - ogółem	635 785,22 zł	350	659 768,44 zł	345	147 614,47 zł	291	26 074,51 zł	10	123 639,26 zł	9	362 440,20 zł	35

BILANS

sporządzony na dzień31.12.2018.....

jednostka obliczeniowa: ..zł...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2018	rok poprzedni 31.12.2017			rok bieżący 31.12.2018	rok poprzedni 31.12.2017
A	Aktywa trwałe	241 402 866,22	240 939 690,84	A	Fundusze własne	225 076 621,57	229 501 657,09
I	Wartości niematerialne i prawne	8 464,30	10 382,13	I	Fundusz podstawowy	124 374 302,59	122 368 900,48
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	628 272,96	644 073,06
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 512 592,78	2 688 383,84
3	Inne wartości niematerialne i prawne	8 464,30	10 382,13	3	Fundusz wkładów budowlanych	121 233 436,85	119 036 443,58
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	66 146 853,52	66 047 005,10
II	Rzeczowe aktywa trwałe	239 804 426,27	238 447 768,17	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	34 452 807,94	40 898 069,68
1	Środki trwałe	224 287 911,47	231 117 686,96	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	33 896 079,91	34 149 543,60	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	188 891 416,35	195 904 001,79	VI	Zysk (strata) netto	102 657,52	187 681,83
c)	urządzenia techniczne i maszyny	502 695,93	521 113,24	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu	372 176,87	149 378,24				
e)	inne środki trwałe	625 542,41	393 650,09	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	32 859 190,98	25 104 090,29
2	Środki trwałe w budowie	15 516 514,80	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	927 523,77	2 279 125,14	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– krótkoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	927 523,77	2 279 125,14		– krótkoterminowe		
IV	Inwestycje długoterminowe	202 365,40	202 415,40	II	Zobowiązania długoterminowe	4 140 364,53	1 919 909,20
1	Nieruchomości			1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wartości niematerialne i prawne			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	202 365,40	202 415,40	3	Wobec pozostałych jednostek	4 140 364,53	1 919 909,20
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	3 055 554,00	1 436 103,65
	– udziały lub akcje			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne papiery wartościowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udzielone pożyczki			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			e)	inne	1 084 810,53	483 805,55
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	27 339 516,11	22 463 954,47
	– udziały lub akcje			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki				– do 12 miesięcy		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe				– powyżej 12 miesięcy		
c)	w pozostałych jednostkach	202 365,40	202 415,40	b)	inne		
	– udziały lub akcje	202 365,40	202 415,40	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki				– do 12 miesięcy		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe				– powyżej 12 miesięcy		
4	Inne inwestycje długoterminowe			b)	inne		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	460 106,48	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	17 172 481,14	13 344 590,86
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			a)	kredyty i pożyczki	1 666 668,00	166 666,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	460 106,48	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
B	Aktywa obrotowe	16 532 926,33	13 666 056,54	c)	inne zobowiązania finansowe		
I	Zapasy	0,00	0,00				
1	Materiały						

2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 953 020,85	8 477 432,37
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	10 953 020,85	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	3 865 672,06	4 480 560,60	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	502 160,48	559 082,17
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	5 535,00	87 738,64
	– do 12 miesięcy			i)	inne	4 045 096,81	4 053 671,68
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	10 167 034,97	9 119 363,61
b)	inne				– fundusz remontowy	9 959 597,96	8 859 350,80
3	Należności od pozostałych jednostek	3 865 672,06	4 480 560,60	IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 379 310,34	720 226,62
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 650 030,75	3 469 884,36	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	2 650 030,75	3 469 884,36	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	262 729,45	146 525,84		– krótkoterminowe		
c)	inne	952 911,86	864 150,40	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 379 310,34	720 226,62
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	12 065 472,05	8 602 878,20				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 065 472,05	8 602 878,20				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 065 472,05	8 602 878,20				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 367 857,09	2 054 019,10				
	– inne środki pieniężne	10 697 614,96	6 548 859,10				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	601 782,22	582 617,74				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19 317,29	19 306,19				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	582 464,93	563 311,55				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	257 935 812,55	254 605 747,38		PASYWA razem (suma poz. A i B)	257 935 812,55	254 605 747,38

Lublin, dnia 28.03.2019 Sporządził: Anna Jurecka

Z-ca Głównego Księgowego
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Anna Jurecka

Z-ca Prezesa ds. ekonomiczno-finansowych
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Główny Księgowy

Anna Górna

Z-ca Prezesa ds. eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Wojciech Lewandowski

PREZES
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Joanna Romanczuk

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2018 - 31.12.2018
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 01.01.2018-31.12.2018	rok poprzedni 01.01.2017-31.12.2017
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	67 176 992,47	68 131 223,62
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	67 176 992,47	68 131 223,62
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	60 452 395,22	61 575 847,34
	b) z działalności własnej	6 724 597,25	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	Koszty działalności operacyjnej	66 332 557,58	68 297 250,11
I	Amortyzacja	1 081 321,14	1 025 794,15
II	Zużycie materiałów i energii	31 596 365,95	32 830 349,59
III	Usługi obce	8 501 921,91	8 669 361,00
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 872 447,95	1 816 448,50
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	9 994 007,69	9 926 803,01
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 316 809,46	2 275 684,62
	– emerytalne	887 899,63	879 273,81
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	10 969 683,48	11 752 809,24
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	66 332 557,58	68 297 250,11
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	60 105 622,92	61 879 470,15
	b) z działalności własnej	6 226 934,66	6 417 779,96
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	844 434,89	-166 026,49
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	346 772,30	-303 622,81
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	497 662,59	137 596,32
D	Pozostałe przychody operacyjne	330 254,68	492 113,45
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	0,00	6 080,00
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	330 254,68	486 033,45
E	Pozostałe koszty operacyjne	542 459,28	420 183,39
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	542 459,28	420 183,39
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	632 230,29	-94 096,43
G	Przychody finansowe	238 669,22	291 009,27
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	62,00	36,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	238 607,22	290 973,27
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	51,65	2 389,82
I	Odsetki, w tym:	51,65	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		
I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	870 847,86	194 523,02
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	870 847,86	194 523,02
J	Podatek dochodowy	311 076,00	310 464,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	559 771,86	-115 940,98
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	457 114,34	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	303 622,81
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	102 657,52	187 681,83

Lublin, dnia 28.03.2019 Sporządził: Anna Jurecka

Z-ca Głównego Księgowego Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Anna Jurecka

Anna Górna

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Wojciech Lewandowski

PREZES
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Joanna Romaniuk

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 **31.12.2018** r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **257.935.812,55 zł** ;
rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2018** do **31.12.2018** wykazujący zysk netto **102.657,52 zł**;
sprawozdanie ze zmian w kapitale wykazujące spadek kapitału o **4.425.035,52 zł**;
rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o **3.462.593,85 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 poz. 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 **31.12.2018** r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2018** do **31.12.2018** 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 i 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. 603 685 049, 665 663 722, tel. 81 536 9886
NIP 712-006-46-67, REGON 430127845
Wpis KIBR nr 313

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Baster Audytor Jan Jacek Oster nr 313

Lublin, dnia 28 marca 2019 r.