

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
za 2019 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 2019.

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 opinie i wnioski Rad Osiedli.

W czerwcu 2019 r. dobiegła końca kadencja poprzedniej Rady Nadzorczej . Uchwałą Walnego Zgromadzenia została wybrana nowa Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na okres kadencji 2019-2022 r. w składzie:

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. J. Słowackiego

Jadwiga Cąbrzyńska

Zofia Janowska

Mieczysław Zabłocki

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. A. Mickiewicza

Jacek Goździk
Stanisław Nowicki
Krzysztof Urban

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla Piastowskie

Krzysztof Baranowski

Włodzimierz Gaweł- od dnia 6 listopada 2019 r. na mocy uchwały Rady
Nadzorczej LSM Nr 16/2019 delegowany do czasowego pełnienia funkcji
Zastępcy Prezesa ds.eksploatacji
Andrzej Polakowski,

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. Z. Krasńskiego

Małgorzata Gnyp

Adam Osiński

Maria Żurek

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. H. Sienkiewicza

Ewa Kasiborska

Maria Koziół

Jan Kurek

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. M. Konopnickiej

Janusz Grzelak

Janusz Spustek

Janusz Sosnowski

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. B. Prusa

Grażyna Mach

Zofia Pikiewicz



Andrzej Suchora

Członek Rady Nadzorczej wskazany przez osobę prawną członka Spółdzielni
Krzysztof Michalak

W czerwcu 2019 r. zwołane zostało pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej ,
gdzie zgodnie z przepisami nastąpiło ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej.

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

Przewodniczący – Włodzimierz Gawęł- od dnia 6 listopada 2019 r. na mocy
uchwały Rady Nadzorczej LSM Nr 16/2019 delegowany do czasowego
pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds.eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

Zastępca – Janusz Spustek

Sekretarz – Grażyna Mach

członkowie Prezydium:

Janusz Grzelak

Krzysztof Urban

Maria Żurek

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 przygotowaniem 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 2019 odbyło się ogółem dziesięć protokołowanych posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej oraz dziewięć posiedzeń Prezydium Rady i liczne posiedzenia poszczególnych Komisji. Ich tematyka wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni, a szczególna uwaga Rady Nadzorczej skupiała się na następujących obszarach 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.

Efektem pracy Rady Nadzorczej było w 2019 r. podjęcie 29 uchwał, w tym w szczególności:

- uchwał dotyczących spraw ekonomiczno – finansowych:
- ustalenia wysokości opłat za konserwację dźwigów osobowych w budynkach przy ul. K. Wielkiego 3, L. Czarne 5 ,B. Chrobrego 5, B. Śmiałego 3,

- ustalenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych od dnia 01 marca 2020r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych od dnia 01 marca 2020r. za garaże w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- korekty planu działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2019;
- założeń do projektu planu działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2020;
- uchwalenia planu działalności gospodarczej LSM na 2020 rok;
- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za rok 2019;
- uchwał dot. spraw samorządowo - organizacyjnych:
- ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia;
- ustalenia klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na okres kadencji 2019 – 2022;
- sporządzenie listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej LSM na okres kadencji 2019 – 2022;
- zatwierdzenia składu osobowego Rady Programowej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni - Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na okres od dnia 06 listopada 2019r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie oraz nawiązania z nim stosunku pracy,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2020 rok;

• **uchwały dotyczące nowych lub znowelizowanych aktów prawa wewnętrznego:**

- zatwierdzenia Regulaminu dotyczącego zasad, warunków oraz trybu udostępniania dokumentów członkom Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- zatwierdzenia Regulaminu funduszu remontowego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- uchwalenia Regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- uchwalenia Zasad rozliczania kosztów energii elektrycznej dla zespołów garażowych wyposażonych w liczniki zbiorcze;
- przyjęcia Regulaminu organizowania przetargów na roboty remontowo – budowlane, instalacyjne oraz inne przeprowadzone w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- zmiany Regulaminu rozliczania opłat za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- zmiany Regulaminu budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Pana Wołodajowskiego w Lublinie.

• **uchwały dotyczące spraw inwestycyjnych:**

- zmiany uchwały Rady Nadzorczej Nr 12/2016 z dnia 20 września 2016 r. w sprawie programu inwestycyjnego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

W marcu 2019 roku Rada Nadzorcza dokonała analizy, oceniła pozytywnie i przyjęła sprawozdanie z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2018 r. Członkowie Rady zapoznali się w marcu 2019 r. z wynikami przeprowadzonego

przez biegłego rewidenta badania finansowego za rok 2018.

Następnie na wniosek Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie 2019 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 oraz systematycznie kontrolując 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 2019 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 2019 oraz plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2019. Pod patronatem Rady Nadzorczej –

przeprowadzono na terenie LSM dwudziesty konkurs „Na najpiękniej ukwiecony balkon” i „Osiedle Roku 2019”, które niezmiennie od lat cieszą się ogromnym zainteresowaniem mieszkańców LSM. Członkowie Rady czynnie uczestniczyli w „Wielkim festynie rodzinnym” z okazji Dnia Matki i Międzynarodowego Dnia Dziecka. Rada patronowała również „Akcji zima 2019” oraz „Akcji lato 2019”, organizowanym tradycyjnie przez Dom Kultury LSM podczas zimowych i letnich wakacji.

Wiele rozpatrywanych na posiedzeniach Rady zagadnień dotyczyło spraw wynikających z informacji przekazywanych przez Rady Osiedli bądź aktualnych potrzeb mieszkańców kierowanych do Rady na piśmie lub podczas comiesięcznych dyżurów członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza również korespondencyjnie odpowiadała na wpływające pisma, zapytania i interwencje od członków Spółdzielni, udzielając wyjaśnień.

Członkowie Rady Nadzorczej, uczestnicząc w posiedzeniach Rad Osiedli w sposób szczegółowy informowali o rozpatrzonych przez Radę Nadzorczą sprawach i podejmowanych decyzjach dotyczących danego osiedla.

W roku 2019 Rada Nadzorcza zmuszona była do podjęcia uchwał dotyczących wzrostu od dnia 1 marca 2020 r. opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni w zakresie eksploatacji nieruchomości i mienia spółdzielczego. Ostatnia zmiana opłat zależnych od Spółdzielni miała miejsce w 2016 r. Wzrost kosztów eksploatacji od tego czasu jak również prognozy dalszych nieuniknionych podwyżek pomimo prowadzonych przez Spółdzielnię działań oszczędnościowych sprawiły, iż dotychczasowe stawki nie wystarczą na pokrycie kosztów utrzymania zasobów Spółdzielni. Wynika to również ze wzrostu płacy minimalnej od stycznia 2020 r., co powoduje konieczność podwyższenia wynagrodzeń pracownikom Spółdzielni. Wzrost kosztów osobowych przełoży się na wszystkie usługi, które są podstawą utrzymania

nieruchomości świadczone również przez firmy zewnętrzne. Kolejnym czynnikiem podnoszącym koszty eksploatacji jest wzrost inflacji powodujący wzrost cen materiałów i usług z których Spółdzielnia korzysta. Jeżeli chodzi o konserwację dźwigów osobowych zmiana wysokości tej stawki dotyczyła tylko części nieruchomości. Wpływ na zwiększenie tej stawki poza wzrostem cen usług, ma liczba zgłoszonych osób w zasobach Spółdzielni, ponieważ koszty te są przeliczane na osobę, a liczba osób drastycznie odbiega od oficjalnej ewidencji. Jeżeli chodzi o koszty energii elektrycznej zmiana wysokości tej stawki dotyczyła tylko dwóch nieruchomości w zasobach Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w 2019 roku dokonała nowelizacji obowiązujących w spółdzielni Regulaminów, bądź uchwaliła nowe akty prawa wewnętrznego. Powyższe było wynikiem nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która miała miejsce w dniu 20 lipca 2017 r. jak również zaleceń polustracyjnych wynikających z przeprowadzonej w Spółdzielni lustracji.

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 nagłe 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 spraw związanych z budynkiem opieki społecznej „Dom Seniora” przy ul. Pana Wołodyjowskiego 17 w Lublinie.

Rada Nadzorcza, po analizie wniosków zawartych w raporcie biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 r. oraz 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 2019 rok;
- podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium za działalność w roku 2019.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowania Zarządowi, Radom Osiedli i pracownikom za aktywną pracę. Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30 marca 2020 r.

Sekretarz Rady


Grażyna Mach

Zastępca

Przewodniczącego Rady


Janusz Spustek