

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

SZANOWNI PAŃSTWO

Oddając w Państwa ręce pierwszy po wakacjach numer Informatora, przedstawiamy zarówno informację na temat bieżących spraw Spółdzielni, jak również blok sprawozdań z działalności Spółdzielni w 2019 r.

Jeżeli chodzi o sprawy bieżące informujemy Państwa, iż Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 18 sierpnia 2020 r. na podstawie uchwały Nr 10/2020 dokonała wyboru Pana Andrzeja Mazurka na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie i powierzyła mu pełnienie tej funkcji od 19 sierpnia 2020 r. Jednocześnie informujemy, iż wobec utrzymującego się wakatu na stanowisku Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w najbliższym czasie Rada Nadzorcza LSM będzie zobligowana podjąć decyzję dotyczącą ponownego naboru na to stanowisko. Ostatni nabór nie przyniósł rozstrzygnięcia w związku z tym, iż w określonym terminie do 31 lipca 2020 r. wpłynęło tylko jedno zgłoszenie nie spełniające wymogów statutowych.

Jak już sygnalizowaliśmy w majowym numerze Informatora w związku z ogłoszonym na terenie naszego kraju stanem epidemii Walne Zgromadzenie w naszej Spółdzielni nie odbyło się w ustawowym terminie tj. do 30 czerwca 2020 r. Na podstawie przepisów wprowadzonych ustawą z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2020.568), **zwołanie Walnego Zgromadzenia będzie możliwe w okresie 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii.** Wobec wzrostu liczby zachorowań i wciąż panującym stanem epidemii należy brać pod uwagę sytuację w której zwołanie Walnego Zgromadzenia w roku 2020 r. może okazać się niemożliwe. Tym samym mając na uwadze zaistniałą sytuację przedstawiamy Państwu sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej, poszczególnych Rad Osiedli i Administracji Osiedli. W dalszej treści znajdziecie Państwo podsumowanie sezonu grzewczego 2019/2020. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa kontynuuje wzno-

wiony w czerwcu montaż i wymianę wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym z zachowaniem warunków bezpieczeństwa przez wykonawców opisanych w czerwcowym numerze informatora. Prosimy osoby przebywające na kwarantannie o poinformowanie o tym w celu uzgodnienia nowego terminu montażu. Wznowiono również kontrolę instalacji gazowych i wentylacyjnych, które potrwać do końca roku.

Informujemy, że została wznowiona bezpośrednia obsługa interesantów w budynku Zarządu Spółdzielni oraz w Administracjach Osiedli, odbywająca się z zachowaniem obowiązującego reżimu sanitarnego.

W trakcie obsługi dopuszczalna liczba interesantów przebywających, w tym samym czasie, w jednym pomieszczeniu nie może być większa niż 1 osoba. **Przypominamy o obowiązku dezynfekcji rąk oraz zakrywania ust i nosa maseczką ochronną jak również o obowiązku zachowania dystansu 1,5 metra w przypadku osobistej wizyty w Spółdzielni. W razie konieczności będzie przeprowadzany pomiar temperatury interesantów.**

Godziny przyjęć interesantów w budynku Zarządu Spółdzielni i poszczególnych Administracjach Osiedli:

poniedziałek-środa 7³⁰ – 14³⁰

czwartek 7³⁰ – 16³⁰

piątek 7³⁰ – 12³⁰

Przypominamy, że w stanie epidemii najbezpieczniejszą drogą załatwiania wszelkich spraw z zakresu działalności Spółdzielni pozostaje forma telefoniczna, elektroniczna (w treści wiadomości należy podać kod lokalu, adres oraz dane osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu), za pośrednictwem operatora pocztowego lub poprzez umieszczenie korespondencji w skrzynce wrzutowej znajdującej się przy wejściu do siedziby Zarządu Spółdzielni.

Numery telefonów i adresy e-mail oraz pozostałe dane kontaktowe dostępne są na stronie

www.spoldzielniasm.pl

oraz w książeczkach opłat eksploatacyjnych.

Zarząd LSM
Andrzej Mazurek
Anna Górna

PODSUMOWANIE SEZONU GRZEWczego

W minionym sezonie grzewczym ciepło do mieszkań w naszych zasobach dostarczane było od 19 września 2019r., aż do 18 maja roku bieżącego. Grzanie trwało więc 243 dni, czyli prawie o 2 tygodnie dłużej niż w sezonie 2018/2019. Choć sezon był dłuższy, koszty ogrzewania pozostały na tym samym poziomie. Za ogrzewanie budynków mieszkalnych zapłaciliśmy 18,4 mln zł (łącznie z kosztami rozliczenia). Sezon zamknęliśmy nadwyżką ponad 0,7 mln zł, którą zwróciliśmy mieszkańcom w indywidualnych rachunkach. Jeśli chodzi o rozliczenia mieszkań, to tak jak co roku, część mieszkańców otrzymała zwroty, a pozostali do ciepła musieli dopłacić. Wysokość zarówno zwrotów jak i dopłat była bardzo różna i zależała głównie od indywidualnego gospodarowania ciepłem. Ogółem nadpłaty na rachunkach to suma 2,4 mln zł, a dopłaty 1,7 mln zł. Zwrotów zatem było znacznie więcej niż dopłat.

W ubiegłym roku wszelkie wątpliwości i uwagi związane z rozliczeniem wyjaśniane były przez pracowników firmy ISTA w budynku Zarządu, jednak w związku z utrzymującym się w dalszym ciągu zagrożeniem epidemiologicznym, w tym roku spotkania reklamacyjne nie odbędą się. W zamian tego, firma ISTA udzielać będzie wyjaśnień telefonicznych w dniach 8-10.09.2020 r. i 15-17.09.2020 r. w godzinach od 9.00 do 13.00, pod numerem telefonu 12-65-10-113. Reklamacje pisemne można kierować na adres: ista Polska Sp. z o.o., Al. 29 Listopada 155C, 31-406 Kraków lub pocztą e-mail: agnieszka.gorczyca@ista.pl

KONTROWERSJE WŚRÓD MIESZKAŃCÓW BUDYNKU JURANDA 1 PO ZMIANIE SYSTEMU ROZLICZANIA

W tym miejscu, chcielibyśmy zwrócić Państwa uwagę na kontrowersje wokół rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynku przy **ul. Juranda 1**. Na wstępie kilka słów wyjaśnienia. W 2019r. na wniosek większości mieszkańców bloku zmieniono system rozliczenia. Przewidziana Regulaminem większość uprawnionych użytkowników mieszkań zdecydowała o przejściu na rozliczanie kosztów c.o. proporcjonalnie do metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokali i tym samym, rezygnacji z podzielników elektronicznych. I właśnie w ten sposób rozliczyliśmy koszty ogrzewania budynku Juranda 1 w minionym sezonie. Zmiana odbiła się wśród mieszkańców szerokim echem, ponieważ każde z mieszkań otrzymało dopłatę. Koszty ogrzewania budynku przekroczyły bowiem wniesione przedpłaty na ten cel. Nie da się ukryć, że najbardziej poszkodowani w tej sytuacji są Ci, którzy zawsze ciepło oszczędzali i z rozliczeń otrzymywali zwroty.

Na chwilę obecną wpłynęło już ponad 60 wniosków z żądaniem powrotu do rozliczenia z zastosowaniem podzielników. W tej sytuacji Spółdzielnia podjęła decyzję o ponownym przeprowadzeniu ankiet. Dlatego też, w budynku Juranda 1 w miesiącu wrześniu w skrzynkach pocztowych zostaną ponownie umieszczone ankiety, które należy wypełnić i dostarczyć do Administracji Osiedla w wyznaczonym terminie. Wyniki ankiet będą podstawą decyzji Zarządu co do sposobu rozliczania kolejnego sezonu grzewczego. O wynikach ankiety mieszkańcy budynku zostaną powiadomieni odrębnym komunikatem.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, że rozliczenie minionego sezonu grzewczego 2019/2020 jest obowiązujące i nie może ulec zmianie.

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 LUBLIN, UL. T. ZANA 38 TEL./FAX 81- 525-91-49, RZRSM@RZRSM.ORG.PL
PKO BP IV O/LUBLIN NR 3510 2031 76 0000 5002 0011 2003**

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 os. Piastowskim.

Do Zarządu wpłynął oprócz w/w wniosków jeszcze jeden dotyczący odstąpienia od budowy domu pomocy społecznej „Dom Seniora” w os. 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 ogółem 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 estetycznym – porządkowym.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo – jezdne i parkingi w zakresie ładunku 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 należytą 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. Krasieńskiego 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 badaniu 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 postawień § 25 ust. 5 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 1 lipca 2010 r. (Uchwała Nr 9/2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia 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 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. Krasińskiego

Małgorzata Gnyp
Adam Osiński
Maria Żurek

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. H. Sienkiewicza

Ewa Kasiborska
Maria Kozioł
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 Michałak

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 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 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 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 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.

Efektom 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. Czarnego 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 Wołodyjowskiego 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 szczególnie naciskała 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 wnioskuję 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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z obowiązkiem statutowym, przedstawia Członkom Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informację sprawozdawczą o działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2019 r. Spółdzielnię kierował 3 osobowy Zarząd w składzie :

Joanna Romańczuk – Prezes Zarządu Spółdzielni

Wojciech Lewandowski – Z-ca Prezesa ds. Eksploatacyjnych do dnia 17 września 2019 r.

Włodzimierz Gawel – członek Rady Nadzorczej od dnia 06 listopada 2019 r. na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 16/2019 delegowany do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji

Anna Górna – Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno- finansowych Główny Księgowy

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 2019, w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco

GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

W roku 2019 Spółdzielnia zarządzała 212 budynkami mieszkalnymi, 13 228 lokalami mieszkalnymi, 1 487 garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych i 431 lokalami użytkowymi.

Zarząd sukcesywnie realizował następujące zadania takie jak:

- kontynuacja realizacji termomodernizacji zasobów Spółdzielni obejmującą docieplenie ścian, stropów piwnic i stropodachów, wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnych (pralnie, suszarnie, piwnice), wymiana drzwi wejściowych i remont wiatrołapów,
- wymiana nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową na ciągach pieszo-jezdnym i pieszych,
- remonty i modernizacja kabin wind,
- montaż nowych wind na osiedlu Piastowskim,
- remont i modernizacja infrastruktury technicznej.

W ramach w/w działań w 2019r wykonywano:

W RAMACH TERMOMODERNIZACJI PRZEPROWADZONO:

- Docieplenia ścian i stropodachów na powierzchni 5 883 m² w tym:
 - stropodachy 1 491 m² w budynkach przy: ul. B. Chrobrego 1, ul. Skrzetuskiego 6, 8, ul. Juranda 3,5, ul. Skrzatów 2,
 - ściany zewnętrzne 5 883 m² w budynkach przy: ul. B Chrobrego 1, ul. Krasińskiego 3, ul. Pana Balcera 10
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej:
 - 6 szt. drzwi klatek schodowych, 7 szt. drzwi do lokali użytkowych,
 - 358 szt. okien na klatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz 36 szt. okien w lokalach użytkowych

Wykonywane były też inne roboty jak: remont balkonów (542 szt.), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, izolacja ścian piwnic i wymiana i przełożenie opasek odwadniających przy ul. K. Wallenroda 9, izolacja ścian piwnic przy ul. Pozytywistów 16, wymiana opasek odwadniających przy ul. B. Chrobrego 1, B. Śmiałego 5.

REMONTY DACHÓW

Wykonano remont dachów, wymianę pokrycia i obróbek blacharskich w ilości 2 960 m², wymianę rynien i rur spustowych w ilości 257 mb.

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

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

W 2019 r. kontynuowano wymianę wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym. Przeprowadzano remonty instalacji wodociągowych i elektrycznych. Usuwano awarie sieci zewnętrznych i udrażniane były pionory kanalizacyjne. Wymieniano tablice główne i pionory kablowe instalacji elektrycznych.

Wymieniano instalację domofonową na nowego typu z centralką cyfrową.

W 2019 r. wydano na remonty instalacji w budynkach mieszkalnych :

- 1 075,5 tys zł na remonty instalacji elektrycznych,
- 5,9 tys zł na remonty instalacji centralnego ogrzewania,
- 476,5 tys zł na remonty instalacji wodno- kanalizacyjnych (w tym wymiana wodomierzy),
- 10,9 tys. zł. na remonty instalacji gazowych.

MONTAŻ, WYMIANA I REMONTY WIND

Koszt remontu i napraw dźwigów osobowych w 2019 r wyniósł 235 037 zł.

Zamontowano dwie windy z szybem na osiedlu Piastowskim w budynkach przy ul. L. Czarnego 5 i ul. K. Wielkiego 3.

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

REMONTY NAWIERZCHNI DROGOWYCH

W 2019 r kontynuowano wymianę nawierzchni na: chodnikach, ciągach pieszo – jezdnych, dojściach do budynków, schodach zewnętrznych, opaskach odwadniających.

Ogółem remont nawierzchni wykonano na łącznej powierzchni 5,2 tys. m² :

- 5 248 m² nowej nawierzchni z kostki brukowej w miejsce nawierzchni asfaltowej tj. dojść do budynków mieszkalnych, ciągów pieszo-jezdnych i schodów,
- 77 m² remont 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 417 m².

W ubiegłym roku została wykonana modernizacja miejskiej ulicy Pana Tadeusza.

ROBOTY MALARSKIE I MURARSKO- TYNKARSKIE

Ogółem pomalowano 22 tys. m² powierzchni klatek schodowych, korytarzy, pralni i suszarni.

WYKONANIE POZOSTAŁYCH PRAC

W ramach obsługi konserwacyjno- technicznej, na bieżąco wykonywanej przez konserwatorów osiedli, w 2019 r wykonano 10 739 usług konserwacyjnych. Szczegóły zostały przedstawione w sprawozdaniach poszczególnych administracji.

CO ZAMIERZAMY REMONTOWAĆ W 2020 r. ?

W roku bieżącym planujemy kontynuację:

- docieplenia ścian oraz remonty logii i balkonów przy ul. K. Wallenroda 2 – szczyt zachodni, ul. K. Wallenroda 5 – szczyt południowy i północny, ul. Grażyny 29 - szczyt zachodni, ul. Wajdeloty 3 – szczyt północno - zachodni i południowo - wschodni
- remont balkonów,
- wymiany stolarki okiennej,
- remontów kominów i wymiany obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- wymiana nawierzchni alejek i ciągów pieszo – jezdnych, remont schodów terenowych i dojść do budynków,
- remonty dźwigów osobowych, modernizacje kabin oraz naprawy instalacji budynkowych elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych.

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

W 2020 roku planowany jest montaż kolejnych dźwigów osobowych w budynkach na osiedlu Piastowskim przy ul. B. Chrobrego 5 i ul. B. Śmiałego 3.

REALIZACJA INWESTYCJI

W roku 2019 zakończono budowę „Dому Seniora” w osiedlu im. H. Sienkiewicza przy ul. Pana Wołodyjowskiego 17. Otrzymaliśmy pozwolenie na użytkowanie budynku. Walne Zgromadzenie Członków w 2019 r podjęło uchwałę o sprzedaży udziałów w tym budynku.

Całkowity koszt inwestycji wyniósł 14 618,7 tys. zł (netto).

WYKORZYSTANIE POZYSKANYCH ŚRODKÓW UNIJNYCH

W ciągu 2019 roku zamontowana instalacja fotowoltaiczna składająca się 66 paneli na budynku przy ul. Rzeckiego 21 w Lublinie wytworzyła 20,468 MWh energii elektrycznej. Sprzedano energię elektryczną, która została oddana do sieci w ilości 8,4 MWh za 2 302,51 zł. Reszta energii z paneli została wykorzystana na potrzeby własne. Ogólnie w 2019r otrzymaliśmy oszczędność z tego tytułu 13 203,68 zł brutto. Redukcja CO2 wyniosła 6,98t.

SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH

Zestawienie sprzątaných klatek na koniec roku 2019 w poszczególnych osiedlach wygląda następująco:

1. A. Mickiewicza – 111 kl. sch. – firma NOWOS,
2. J. Słowackiego – 41 kl. sch. – firma INPROF,
3. Piastowskie – 18 kl. sch. – firma INPROF,
4. Z. Krasińskiego – 51 kl. sch. – firma INPROF,
5. H. Sienkiewicza – 36 kl. sch.– firma NOWOS,
6. M. Konopnickiej – 62 kl. sch. – firma INPROF,
7. B. Prusa – 71 kl. sch. – firma LUX,

Opłata za sprzątanie klatek w 2019r nie została zmieniona w porównaniu do roku poprzedniego.

ZARZĄDZANIE MIENIEM WSPÓLNYM SPÓŁDZIELNI

Administracja Mienia Spółdzielni Nieruchomości Wspólne obejmuje 21 nieruchomości zlokalizowane w poszczególnych osiedlach: im. A. Mickiewicza - pawilon przy ul. Pana Tadeusza 6 oraz Pana Tadeusza 3 (dwie nieruchomości). Osiedle im. J. Słowackiego – dwie nieruchomości tj. zespół pawilonów handlowo usługowych przy ul. Wileńskiej 21 oraz nieruchomość

przy ul. Balladyny 2 (parking). W osiedlu im. Piastowskie jedna nieruchomość obejmująca: pawilony przy ul. B. Śmiałego 4, B. Chrobrego 6, Mieszka I 6 oraz B. Śmiałego 14. Osiedle im. Z. Krasińskiego: pawilony: ul. Leonarda 16 i 18, ul. 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 – łącznie pięć nieruchomości. Osiedle im. H. Sienkiewicza dwie nieruchomości przy ul. Juranda 7 zespół pawilonów handlowo usługowych oraz przy ul. P. Wołodyjowskiego 8. Osiedle im. M. Konopnickiej: kompleks pawilonów przy ul. J. Sawy 3/9, nieruchomości przy ul. P. Balcera 9 oraz ul. P. Balcera 1 (trzy nieruchomości). W osiedlu im. B. Prusa jest to sześć nieruchomości, które usytuowane są przy ul. Faraona 2, pawilony przy ul. Nadbystrzyckiej 107, ul. Rzeckiego 21, ul. M. Brzeskiej (parking), pawilon handlowy przy ul. Pozytywistów 1 oraz jedna nieruchomość stanowiąca administrację ogólną.

W 2019 r. Administracja Mienie Spółdzielni Nieruchomości Wspólne zarządzała 431 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 35 686,15 m², w tym: 66 lokali na warunkach własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności 51 szt. oraz 1 lokalem na warunkach ekspektatywy własności.

W 2019 r. zawarto 35 umów najmu oraz 5 umów dzierżawy terenu.

Główne zadania Administracji zmierzają do pełnego wykorzystania lokali użytkowych przeznaczonych pod wynajem, obsługi 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. W 2019 r. wpłynęło 211 szt. korespondencji w formie elektronicznej takich jak: oferty na najem lokali, zapytania najemców i właścicieli lokali w sprawach bieżących związanych z korzystaniem z lokali, jak również w innych sprawach.

Działalność Administracji to również nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości pod względem technicznym tj. przeprowadzanie niezbędnych remontów, przeglądów okresowych, konserwacji we wszystkich administrowanych obiektach.

W minionym 2019 r. w zasobach lokali użytkowych wykonano między innymi następujące prace remontowo - modernizacyjne:

Osiedle im. A. Mickiewicza

- ul. P. Tadeusza 6
 - wykonano pionową izolację ściany fundamentowej pawilonu handlowego
- ul. Wileńska 2F
 - przeprowadzono remont lokalu oraz wykonano wentylację nawiewno - wywiewną



Osiedle im. J. Słowackiego

- ul. Wileńska 21
 - wymieniono starą stalową zabudowę okienną wraz z drzwiami wejściowymi do lokalu handlowego



- usunięto zapadnięcia w kostce klinkierowej ciągu pieszym jak i zapadnięć nawierzchni z trylinki w zjazdach oraz placach manewrowych na terenie targowiska
- wykonano nową izolację pionową ściany piwnic lokalu Skierka
- wymieniono niesprawne odwodnienie liniowe przy małym placu Targowym



- utworzono nowe dodatkowe miejsca postojowe, naprawiono zapadniętą trylinkę przy studzienkach kanalizacyjnych na placu manewrowym



- wykonano osłony śmietników z płyt panelowych



Osiedle im. Z. Krasińskiego

- ul. Z. Krasińskiego 3
 - wymiana starych zniszczonych drzwi wejściowych od zaplecza do lokalu wynajmowanego na sklep spożywczy, wymiana 2 szt. okien w lokalu wynajmowanym na akcesoria techniczne
 - wykonano naprawę izolacji pionowej ściany piwnic w pawilonie przy
- ul. Leonarda 1B
 - wymieniono stare nieszczelne okna na nowe PVC w lokalu na I piętrze

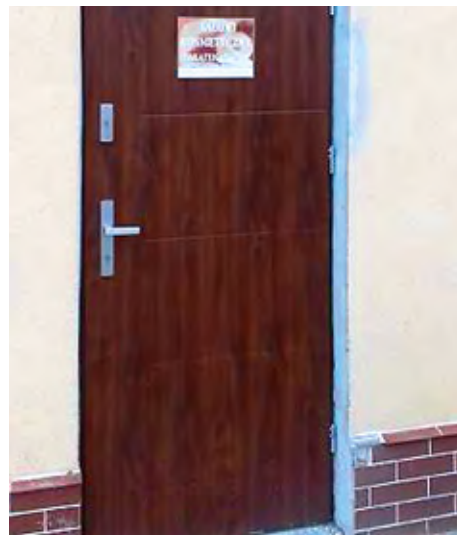
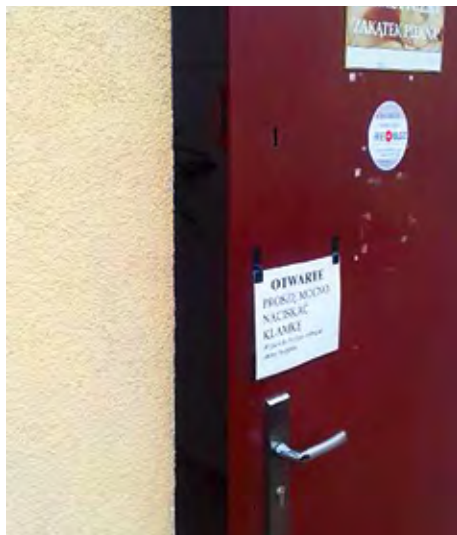


- ul. Leonarda 3-3A
 - wymieniono witryny okienne oraz drzwi w lokalu usługowym (ELF -słodczyce)
 - wykonano odwodnienie liniowe odprowadzające wody opadowe przy Zakładzie Szklarskim



Osiedle im. H. Sienkiewicza

- ul. Juranda7
 - wymieniono stolarkę drzwiową od lokalu usługowego - zakład kosmetyczny



Działalność Administracji Mienie Nieruchomości Wspólne obejmuje również zarządzaniem targowiskiem przy ul. Wileńskiej 21. W 2019 r. dostępnych było 170 stanowisk handlowych. Zawarto 114 umów rezerwacji obejmujących cały rok i 5 umów rezerwacji krótszych niż 12 miesięcy. Na stołach zadaszonych wynajęto 7 stanowisk a miejsc handlowych bez rezerwacji 37 stanowisk.

W 2019 r. wywóz nieczystości z terenu targowiska realizowała firma KOM-EKO S.A.

Na terenie targowiska w roku 2019 r. zostały przeprowadzone bieżące prace remontowo - konserwacyjne między innymi odnowione zostało oznakowanie miejsc handlowych, wygospodarowano dodatkowe miejsca postojowe na placu manewrowym od ul. Wileńskiej w liczbie 3 stanowisk.

Wygospodarowano i wygrodzono 2 oddzielne miejsca dla pojemników na śmieci oddzielając je od pozostałych miejsc i poprawiając tym samym wygląd estetyczny tych miejsc.

Zespół obsługi targowiska zajmuje się pobieraniem opłat usługowych i rezerwacyjnych oraz pracami związanymi z bieżącą obsługą targowiska polegającą na kontroli prawidłowości zajmowanych miejsc, czystości wokół stanowisk handlowych, czystości i porządku na całym terenie targowiska.

SPRAWOZDANIE Z ORGANIZACJI DZIAŁALNOŚCI KULTURALNEJ W LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ROKU 2019

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność kulturalną w okresie od stycznia do grudnia 2019 roku. Miejscem działań był Dom Kultury LSM mieszczący się przy ulicy Konrada Wallenroda 4a w Lublinie. Wszystkie zajęcia i wydarzenia kulturalne realizowane były od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00-20.00. Niejednokrotnie, i w zależności od potrzeb, również w soboty i niedziele. Działalność obejmowała swoim zakresem różne stałe formy (zajęcia baletowe, plastyczne, fotograficzne, wokalne) oraz formy cykliczne, np. spektakle, prelekcje, spotkania, koncerty, wernisaże, odczyty i wieczory muzyczne, w których czynny udział brały dzieci, młodzież i dorośli mieszkańcy Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa po raz kolejny była organizatorem Wielkiego Festynu Rodzinnego, który odbył się w ostatnią sobotę maja 2019 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. Ze strony Dom Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wystąpiły trzy zespoły. Pierwszy z nich to zespół o charakterze baletowym, prowadzony przez baletmistrza z Teatru Muzycznego w Lublinie Witalija Jemeljanenko. Występujące w nim dzieci w wieku pięciu, sześciu i siedmiu lat zaprezentowały szereg układów do muzyki klasycznej. Następnie wystąpił Zespół Wokalny „Senioritki” przygotowany przez Dariusza Machnickiego, w którym występuje kilkanaście pań w wieku dojrzałym śpiewających popularne piosenki z lat 50. i 60. XX w. Swoje umiejętności zaprezentowały również dzieci i młodzież z Grupy Wokalnej Domu Kultury, którą kieruje Magdalena Stopa z Instytutu Artystycznego UMCS. Tym razem usłyszeliśmy piosenki współczesne i o charakterze jazzowym.

Jeżeli chodzi o gości wystąpił Zespół Tańca Ludowego „Leszczyńcy” ze Świdnika kierowany przez Beatę i Lecha Leszczyńskich. Jest to zespół folklorystyczny, który zaprezentował polskie tańce regionalne i narodowe. Gościem był również Zespół Cygański „Złoty Tabor” z Tomaszowa Lubelskiego kierowany przez Małgorzatę Łukiewicz i lubelski Zespół „Czaderki”, który działa w Domu Kultury na Węglinie pod kierunkiem Magdaleny Piórkowskiej. Bardzo interesująco, wręcz rewelacyjnie zaprezentował się Zespół Wokalny „Pasjonata” kierowany przez Alicję Famares. Całą imprezę zakończyła zabawa taneczna, do której przygrywał Zespół „Standard Brass Band” kierowany przez Bogusława Wróblewskiego. Z dużym powodzeniem wystąpili soliści tego Zespołu Agnieszka Dobrowolska i Mariusz Wrona. Liczne grono mieszkańców Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej bawiło się wesoło na parkiecie przed sceną aż do godz. 22:00.

Wychodząc naprzeciw mieszkańcom LSM i uczestnikom festynu przygotowywano dla nich wygodne miejsca do siedzenia. Były to ławy i ławeczki dla tych, którzy oglądali występy artystyczne i korzystali z bogato zaopatrzonego stoiska gastronomicznego.

Ważnym i interesującym elementem festynu była zabawa dla dzieci prowadzona przez animatora Leszka Gęcę, który na co dzień prowadzi Zespół „Sławiniacy” działający pod patronatem Lubelskiego Towarzystwa Muzycznego im. Henryka Wieniawskiego w Lublinie. Dzieci, ich rodzice i opiekunowie mieli okazję pod jego kierunkiem bawić się, tańczyć oraz brać udział w wielu pomysłowych konkursach. To urozmaicenie programu festynu spotkało się z bardzo dobrym przyjęciem przez uczestników.

Jak co roku pierwsza połowa wakacji w Domu Kultury LSM przebiegała pod hasłem „Akcja Lato 2019”. Były to zajęcia dla tych dzieci, które nie wyjechały na odpoczynek poza miasto, a chciały przyjemnie i pożytecznie spędzić czas, z dala jednak od komputera i telewizora. Przez cztery tygodnie po zakończeniu roku szkolnego grupa około 60 małych mieszkańców, przede wszystkim LSM-owskich osiedli, w wieku od 7 do 11 lat, przychodziła codziennie do Domu Kultury, by tutaj bawić się, śpiewać, tańczyć, grać w różne gry świetlicowe. Podobne zajęcia prowadzone były również w czasie „Akcji Zima 2019”.

W listopadzie 2019 roku w Dom Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbył się uroczysty koncert poświęcony podsumowaniu „Konkursu na Najlepiej Zarządzane Osiedle”, tak zwane „Osiedle Roku”, i „Najpiękniej Ukwiecony Balkon”. Wzięli w nim udział przedstawiciele Zarządu, Rady Nadzorczej, rad osiedlowych i poszczególnych administracji, a przede wszystkim ci mieszkańcy Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, którzy przygotowywali w czasie 2019 roku pięknie wystrojone balkony. Była to impreza zamknięta, w czasie której wręczono puchar Prezesa LSM Radzie i Administracji Osiedla im. Bolesława Prusa,

które zdobyło tytuł „Osiedla Roku”. W części artystycznej zaprezentowane zostały najbardziej znane utwory muzyki operetkowej i musicalowej przygotowane przez aktorów lubelskich scen pod kierunkiem Marioli Zagojskiej. „Galę Balkonową 2019” poprzedziły w poszczególnych administracjach spotkania przedstawicieli Zarządu LSM, kierownica administracji i członków rad osiedli z mieszkańcami Spółdzielni, którzy brali udział w konkursie. Były to interesujące i sympatyczne imprezy, w czasie których nie tylko przedstawiono laureatów, wręczono im nagrody książkowe, ale również wymieniono szereg uwag związanych z najpiękniejszym wystrojem balkonów i zagospodarowywaniem osiedli.

Kilkakrotnie w 2019 roku spotykała się Rada Programowa Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która opiniowała wszystkie poczynania Domu Kultury, zwracając uwagę na szereg imprez, które warto byłoby zorganizować w naszej placówce. Podkreślano wagę wielu spotkań literackich i spektakli teatralnych oraz innych wydarzeń artystycznych. Rada ta jest ciałem doradczym, który opiniuje poczynania Domu Kultury LSM oraz całej Spółdzielni w działaniach społeczno-wychwawczych i kulturalnych, a wywodząc się z różnych środowisk opiniotwórczych i artystycznych Lublina ma szansę i możliwości wspierać nas w tej działalności.

Wszystkie imprezy organizowane przez Dom Kultury LSM szeroko prezentowane i popularyzowane były wśród mieszkańców Spółdzielni. Informacje o nich wysyłano w postaci szczegółowych zaproszeń, kolportowano przez Dom Kultury i administracje wszystkich osiedli, a także prezentowano w postaci plakatów zamieszczanych w spółdzielniowych tablicach ogłoszeń. Dużą popularnością cieszy się również strona internetowa Domu Kultury, na której zamieszczone są zarówno aktualne, jak i archiwalne informacje związane z działalnością kulturalną Spółdzielni. Wiele imprez utrwalonych zostało w postaci relacji filmowych dostępnych na stronie www.domkulturyism.pl. Informacjami z Domu Kultury często interesowały się prasa, radio i telewizja, jak również stali i przygodni uczestnicy imprez artystycznych.

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.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2019r. liczba członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła: **15.294**.

Właściciele 1.352 odrębnych lokali mieszkalnych nie są członkami Spółdzielni.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego - działając w oparciu o treść art. 3. znowelizowanej ustawy o **spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.)** w Spółdzielni zarejestrowano w charakterze członków **593** osoby w tym :

- **403** osoby z tytułu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź po ustanowieniu na ich rzecz sp. lokatorskiego prawa do lokalu,
- **62** osoby to właściciele odrębnych lokali, którzy po złożeniu deklaracji członkowskiej uchwałą Zarządu zostali przyjęci w poczet członków Spółdzielni,
- **128** osób posiadających udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, które w wyniku zgodnej decyzji dokonały spośród siebie wyboru członka Spółdzielni.

638 osób utraciło członkostwo:

w tym:

- **231** na skutek zgonu
- **407** w związku ze zbyciem spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności i braku innego tytułu prawnego do lokalu w zasobach LSM.

Na koniec 2019r. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała 13.228 lokalami mieszkalnymi.

Struktura własności mieszkań w porównaniu do lat ubiegłych nie uległa znaczącej zmianie i przedstawia się następująco:

- **128** lokali ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu
- **7600** lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu
- **5407** odrębna własność lokali
- **73** lokali w najmie
- **20** ekspektatywa własności lokali

W roku 2019 Spółdzielnia zakończyła budowę budynku opieki społecznej o nazwie „Dom Seniora” na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. P. Wołodjowskiego 17. Do końca 2019 r. Zarząd Spółdzielni podpisał 5 aktów notarialnych nabycia w drodze umowy sprzedaży udziałów w powyższej nieruchomości, z którymi związane są lokale mieszkalne i miejsca postojowe.

Bieżąca działalność Działu Członkowskiego koncentruje się przede wszystkim na udzielaniu informacji i merytorycznej obsłudze członków i mieszkańców Spółdzielni w zakresie szeroko rozumianych spraw mieszkaniowych. To przede wszystkim analiza i sprawdzanie pod względem formalno-prawnym dokumentów potwierdzających tytuły prawne do lokali, sprawdzenie ewentualnych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, przygotowanie niezbędnych zaświadczeń i kopii dokumentów wymaganych przez Kancelarie Notarialne do zawierania umów cywilnoprawnych takich jak: kupno – sprzedaż, darowizna, zamiana, podział majątku wspólnego małżonków, umowa o dożywocie czy akt poświadczenia dziedziczenia i działu spadku. Pracownicy Działu Członkowskiego często są pierwszym punktem informacyjnym w sprawach związanych z różnymi formami nabycia i zbycia lokali mieszkalnych, garaży, przeprowadzeniem trudnych spraw spadkowych, przekształceniem prawa w odrębną własność i wielu innych oraz miejscem przygotowania niezbędnych dokumentów.

Potwierdzeniem działalności w ww. zakresie jest poniższy wykaz transakcji zarejestrowanych w Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego:

- **528** umów kupna sprzedaży
- **176** umów darowizny
- **211** postępowań spadkowych w formie aktu notarialnego poświadczenia dziedziczenia, lub prawomocnych postanowień sądu wskazujących krąg osób uprawnionych do lokalu po byłych właścicielach lub współwłaścicielach lokali,
- **9** umów zamian
- **23** podziały majątku wspólnego małżonków
- **26** zawartych umów o dożywocie
- **4** właścicieli lokali mieszkalnych zarejestrowano po przedłożeniu prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu,
- **51** ustanowionych pełnomocników do zarządzania lokalem w przypadku kilku spadkobierców posiadających udziały w prawie do lokalu.

Ustawowym obowiązkiem pracowników Działu Członkowskiego jest prowadzenie i aktualizacja rejestrów: członków Spółdzielni, urządzonych ksiąg wieczystych wraz z wpisami ustanowionych hipotek oraz rejestru podpisanych umów ustanowienia i przeniesienia odrębnych własności lokali, a także innych wynikających z charakteru pracy Działu Członkowskiego.

Działalność Spółdzielni w zakresie spraw mieszkaniowych to również współpraca z wieloma jednostkami zewnętrznymi takimi jak : Kancelarie Notarialne, Sądy, Urzędy Skarbowe, Banki, zakłady pracy i cały szereg innych instytucji, z którymi stykają się mieszkańcy Spółdzielni załatwiając różnorodne formalności mieszkaniowe. Z naszej strony wiąże się to z wydawaniem - na przestrzeni roku – ogromnych ilości kopii dokumentów (niejednokrotnie archiwalnych), zaświadczeń potwierdzających tytuł prawny do lokalu i innych.

W 2019 roku Spółdzielnia odzyskała 1 lokal mieszkalny po realizacji wyroku eksmisyjnego, który zgodnie z art. 11 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został sprzedany w drodze przetargu, który był ogłoszony w „Kurierze Lubelskim” i na stronie internetowej Spółdzielni oraz 2 lokale w Domu Seniora - ponownie zasiedlone na zasadzie umowy najmu zgodnie z Regulaminem zasiedlania mieszkań oraz rozliczania zaliczki na wkład mieszkaniowy w Domu Seniora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH W ZASOBACH LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2019 r.

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

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

Łączna kwota zadłużenia na dzień **31.12.2019 r.** wyniosła : **2 903 980,16zł**, w tym:

- lokale mieszkalne 2 163 387,77 zł
- lokale użytkowe 721 977,88 zł
- garaże 18 614,51 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący **3,93 %**.

Spadek zadłużenia w stosunku do roku poprzedniego wyniósł **108 893,22zł**, czego rezultatem jest **wskaźnik niższy o 0,28 %**.

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	20	6	0	0	389
2.	J. Słowackiego	15	13	0	0	248
3.	Piastowskie	4	4	0	0	129
4.	Z. Krasińskiego	9	4	0	0	218
5.	H. Sienkiewicza	15	7	0	0	240
6.	M. Konopnickiej	19	7	0	0	295
7.	B. Prusa	12	10	0	0	303
Łącznie		94	51	0	0	1 822

Poniższa tabela obrazuje działania windykacyjne w rozbiu 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	4	82	0	2	0
2	J. Słowackiego	5	95	0	3	0
3	Piastowskie	2	45	0	0	0
4	Z. Krasińskiego	2	48	0	0	0
5	H. Sienkiewicza	6	72	0	5	0
6	M. Konopnickiej	1	19	0	1	0
7	B. Prusa	0	17	0	0	0
RAZEM		20	378	0	11	0

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 6 umów o najem lokali użytkowych i 1 umowy dzierżawy 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 2019 roku ponownie najsukcesowniej 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 roku 2019 roku **prowadzono 20 egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego - własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności.**

W wyniku działań windykacyjnych spośród **5** dłużników wobec których toczyło się postępowanie licytacyjne **2** dokonało spłaty zaległości a w **3** 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 31.12.2019r. wynosi **72 242,82zł.**

Ponadto Spółdzielnia posiada **2** wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego, zadłużenie lokatorów z tymi wyrokami na dzień 31.12.2019r. wynosi **73 317, 25zł.**

W minionym roku w 1 przypadku nastąpiła spłata zadłużenia i tym samym wyrok eksmisyjny nie ma podstaw do realizacji.

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

Roczne sprawozdanie z działalności jest wizytówką sytuacji finansowo-majątkowej Spółdzielni. Zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi przepisami ustawy o rachunkowości. Informacje niezbędne do oceny sytuacji ekonomicznej LSM w poszczególnych elementach składowych sprawozdania za 2019 r. przedstawiają się następująco:

ANALIZA BILANSU

„Bilans” zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 250.500.304,62 zł. W ciągu minionego roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 7.435.507,93 zł. Przyczyną zmian stanu majątku Spółdzielni było głównie umarzanie trwałych składników aktywów i realizacja ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw do lokali.

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

AKTYWA	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019	zmiana	zmiana stanu %	strukt. %
A. Aktywa trwałe	241 402 886,22	234 142 308,64	-7 260 577,58	-3,01%	93,47%
I. Wartości niematerialne i prawne	8 464,30	18 091,20	9 626,90	113,74%	0,01%
II. Rzeczowe aktywa trwałe.	239 804 426,27	232 633 382,22	-7 171 044,05	-2,99%	92,87%
III. Należności długoterminowe	927 523,77	1 288 424,82	360 901,05	38,91%	0,51%
IV. Inwestycje długoterminowe	202 365,40	202 410,40	45,00	0,02%	0,08%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	460 106,48	0,00	-460 106,48	0,00%	0,00%
B. Aktywa obrotowe	16 532 926,33	16 357 995,98	-174 930,35	-1,06%	6,53%
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	3 865 672,06	3 501 157,28	-364 514,78	-9,43%	1,40%
III. Inwestycje krótkoterminowe	12 065 472,05	11 970 665,43	-94 806,62	-0,79%	4,78%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	601 782,22	886 173,27	284 391,05	47,26%	0,35%
AKTYWA razem	257 935 812,55	250 500 304,62	-7 435 507,93	-2,88%	100,00%

Majątek trwały Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. stanowi kwota 234.142.308,64 zł a jego udział w całych aktywach wynosi 93,47 %.

W jego skład wchodzi:

- **„Wartości niematerialne i prawne”** – w wysokości 18.091,20 zł to posiadane przez Spółdzielnię programy i licencje (wzrost wartości o 9.626,90 zł).
- **„Rzeczowe aktywa trwałe”** – ze względu na specyfikę działalności zdecydowanie dominują w strukturze aktywów stanowiąc aż 92,87 % tj. 232.633.382,22 zł (zmniejszenie wartości w ciągu roku o 7.171.044,05 zł.) w ich skład wchodzi:
 - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) - stan 36.425.780,65 zł.
Zwiększenie wartości na skutek zakończenia inwestycji i przyjęcia jej wartości (wraz z wartością gruntu) na stan majątku Spółdzielni.
 - budynki -stan 192.290.059,70 zł. zmiana wartości spowodowana naliczonymi umorzeniami wartości środków oraz przyjęciem budynku przy ul. P. Wołodyjowskiego 17 na stan majątku.
 - urządzenia techniczne i maszyny -stan 1.430.742,84 zł - pozycja uległa zwiększeniu o 928.046,91zł,
 - środki transportu i pozostałe -stan 1.170.291,55 zł – zwiększenie na skutek nakładów poniesionych na środki trwałe niemieszaniowe,
 - środki trwałe w budowie (stan 1.316.507,48 zł)- zmiana wartości na skutek przyjęcia na stan majątku spółdzielni zakończonej inwestycji (P. Wołodyjowskiego 17) i zaliczeniem w koszty operacyjne nakładów zaniechanej inwestycji w osiedlu Piastowskim.
- **„Należności długoterminowe”** – o wartości 1.288.424,82 zł stanowią należne, lecz niewniesione wkłady z tytułu dociepleń (dot. os. im. B. Prusa) oraz naliczony fundusz celowy na budowę dźwigów osobowych w osiedlu Piastowskim. Zmiana wartości w ciągu roku (wzrost o 360.901,05 zł) wynika głównie z uzupełnienia wspomnianych wkładów poprzez finansowanie ich wydzieloną częścią funduszu remontowego, oraz budowy kolejnych dźwigów.
- **„Inwestycje długoterminowe”** – w kwocie 202.410,40 zł stanowią długoterminowe aktywa finansowe w postaci posiadanych akcji.
- **„Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe”** –zmiana w pozycji wynika ze zmiany sposobu prezentacji rozrachunków z tytułu budowy dźwigów osobowych w os. Piastowskim.

W ciągu minionego roku nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego LSM o 7.260.577,58 zł.

Zmiany zachodzące w poszczególnych pozycjach majątku obrotowego, którego stan na dzień 31.12.2019 roku to 16.357.995,98 zł (co stanowi 6,53 % całego majątku LSM) dały w efekcie jego zmniejszenie o 174.930,35 zł.

Strukturę aktywów obrotowych w 2019 r. ukształtowały pozycje:

- **„Należności krótkoterminowe”** stanowiące 3.501.157,28 zł oraz nieznaczny (1,4%) udział w całym majątku zawierają głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz innych rozrachunków. Zmiana pozycji to zmniejszenie o 364.514,78 zł którego głównym powodem jest spadek zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych.
- **„Inwestycje krótkoterminowe”** – pozycja obrazująca stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych w dniu bilansowym - kwota w wysokości 11.970.665,43 zł. Nieznaczne zmniejszenie stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy (- 94.806,62 zł).
- **„Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”**- w kwocie 886.173,27 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 2019 roku należy podkreślić, że podobnie jak w latach poprzednich, utrzymująca się zdecydowana dominacja rzeczowych aktywów trwałych (głównie budynków i budowli) obrazuje specyfikę naszej działalności, a stan środków pieniężnych gwarantuje płynność finansową Spółdzielni.

Analiza pasywów bilansu

Pasywa, czyli kapitały pokazują nam źródła finansowania poszczególnych składników opisanego wcześniej majątku. W naszym przypadku 86,38 % całych pasywów stanowi kapitał własny, a co za tym idzie, źródła obce czyli zobowiązania tylko w 13,62 % finansują działalność gospodarczą LSM.

PASYWA	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019	zmiana	zmiana stanu %	strukt.%
A. Fundusze własne	225 536 728,05	216 375 038,74	-9 161 689,31	-4,06%	86,38%
I. Fundusz podstawowy	124 374 302,59	121 099 028,45	-3 275 274,14	-2,63%	48,34%
II. Fundusz zasobowy *	66 606 960,00	66 859 473,03	252 513,03	0,38%	26,69%
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	34 452 807,94	28 385 722,89	-6 067 085,05	-17,61%	11,33%
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	102 657,52	30 814,37	-71 843,15	-69,98%	0,01%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	32 399 084,50	34 125 265,88	1 726 181,38	5,33%	13,62%
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe *	3 706 019,17	2 444 276,05	-1 261 743,12	-34,05%	0,98%
III. Zobowiązania krótkoterminowe *	27 313 754,99	29 844 718,05	2 530 963,06	9,27%	11,91%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 379 310,34	1 836 271,78	456 961,44	33,13%	0,73%
PASYWA razem	257 935 812,55	250 500 304,62	-7 435 507,93	-2,88%	100,00%

Uwaga!

Wartości na 31.12.2018r. pozycji oznaczonych „*” zawierają przekształcone dane porównawcze w związku ze zmianą sposobu prezentacji rozrachunków z tytułu budowy dźwigów osobowych w os. Piastowskim.

FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień bilansowy 2019 roku zamyka kwota 216.375.038,74 zł, a ich struktura i porównanie do roku 2018 przedstawia się następująco:

- **Fundusz podstawowy** - wynosi 121.099.028,45 zł i stanowi 48,34 % pasywów (zmniejszenie w ciągu minionego roku o 3.275.274,14 zł).

W jego skład wchodzi:

- fundusz udziałowy - 616.272,96 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych - 2.411.110,93 zł
- fundusz wkładów budowlanych - 118.071.644,56 zł

- **Fundusz zasobowy** - wynosi 66.859.473,03 zł, co stanowi 26,69 % pasywów.

W badanym okresie obserwujemy zwiększenie pozycji o 252.513,03 zł.

- **Kapitał z aktualizacji wyceny** – stan na dzień bilansowy to 28.385.722,89 zł, co stanowi 11,33 % 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 2018 o 6.067.085,05 zł. wynikające głównie z umorzenia środków trwałych, oraz innych tytułów.

- **Zysk netto** – kwota 30.814,37 zł stanowi wynik netto na działalności gospodarczej w minionym roku (po naliczeniu podatku dochodowego zgodnie z wymogami przepisów podatkowych).

FUNDUSZE OBCE

- **Zobowiązania długoterminowe** o wartości 2.444.276,05 zł stanowią 0,98 % pasywów bilansu i obejmują część kredytu (ter. wymagalności pow. 12-m c-y) zaciągniętego 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 29.844.718,05 zł i 11,91 %- 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 2019 roku i fakturowane na 31 grudnia, a ich płatność nastąpiła w roku 2020.

Stan funduszy specjalnych ujętych w pozycji zobowiązań krótkoterminowych to kwota 10.816.856,81 zł. W ich skład wchodzi fundusz remontowy i Fundusz Zakładowych Świadczeń Socjalnych. Ich wykorzystywanie podporządkowane jest obowiązującym regulaminom.

Do zobowiązań zaliczamy również rozliczenia międzyokresowe (stan na dzień bilansowy: 1.836.271,78 zł), które stanowią kwoty podlegające rozliczeniom w okresach przyszłych.

Ogółem strukturę pasywów bilansu w roku 2019 należy ocenić pozytywnie.

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

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat pokazuje nam wszystkie przychody i koszty poniesione w 2019 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni. Zgodnie z ewidencją księgową koszty Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności w roku ubiegłym wyniosły odpowiednio:

eksploatacja zasobów mieszkaniowych	– 33.931.647,49 zł
działalność pozostała	– 6.666.461,83 zł
woda i ścieki	– 9.074.688,00 zł
gospodarka ciepła -(c.o. i c.w.)	– 19.468.033,45 zł
działalność społ.- wych. Osiedli	– 36.212,72 zł

Ponadto, wystąpiły tzw. pozostałe koszty operacyjne w kwocie 710.374,17 zł (obejmują koszty postępowania sądowego i komorniczego, odpisy aktualizacyjne oraz koszty zaniechanej inwestycji w osiedlu Piastowskim i pozostałe). Spółdzielnia poniosła również koszty finansowe w wysokości 61.146,64 zł – w tym odsetki od kredytu na przejściowe finansowanie inwestycji Dom Seniora (61.087,10 zł).

Przychody Spółdzielni z działalności to 69.043.352,69 zł.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 1.023.183,70 zł dotyczą głównie zwrotów opłat sądowych i komorniczych, odszkodowań, rozwiązyanych odpisów aktualizacyjnych, oraz przychody ze sprzedaży tzw. białych certyfikatów (664.600,00 zł).

Przychody finansowe stanowią kwotę 260.267,31 zł i obejmują odsetki od środków na rachunkach bankowych (lokaty) 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)

2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Wszp = 81,4 %	Wszp = 64,5 %	Wszp = 70,3 %	Wszp = 62,9 %

Przedstawiona wartość na dzień bilansowy minionego roku mówi nam że 31 grudnia 2019 mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym 63% posiadanych zobowiązań krótkoterminowych, mimo tego że terminy ich płatności przypadają w roku 2020.

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 upłynięcie posiadanych zasobów majątku obrotowego.

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

2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Wbp = 121,9%	Wbp = 102,4%	Wbp = 96,3%	Wbp = 86,0%

Wartości wskaźnika pokazują nam ile zobowiązań bieżących w dniu bilansowym Spółdzielnia była w stanie pokryć majątkiem obrotowym.

Wysokie wartości na przestrzeni ostatnich lat dają naszym kontrahentom pewność, że Spółdzielnia jest wiarygodnym partnerem biznesowym.

Analiza wspomagania finansowego – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

$Wzkwł = \text{Zobowiązania ogółem (bez f. specjalnych)} / \text{kapitał własny}$

2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Wzkwł = 6,41%	Wzkwł = 6,65%	Wzkwł = 9,47%	Wzkwł = 9,92%

Poziom wskaźnika informuje nas, że w 2019 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło, podobnie jak w roku 2018 zaledwie 0,09 jednostki kapitału obcego. Jest potwierdzeniem, że Spółdzielnia w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe a tzw. wspomaganie zewnętrzne ma tutaj znaczenie marginalne.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego.

$Wzd = \text{Zadłużenie długoterminowe (kredyty i pożyczki)} / \text{Kapitał własny}$

2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Wzdl. = 1,13%	Wzdl. = 0,63%	Wzdl. = 1,36%	Wzdl. = 0,83%

Wskaźnik ten obrazuje jaka procentowa wielkość kapitałów własnych jest finansowana przez zobowiązania długoterminowe. W przypadku LSM są to wartości wręcz znikome i oznaczają, że zobowiązania długoterminowe nie zagrażają wypłacalności Spółdzielni. Znaczny spadek wskaźnika, w porównaniu do roku 2018 spowodowany jest systematyczną spłatą zaciągniętego kredytu na przejściowe finansowanie budowy Domu Seniora w os. im. H. Sienkiewicza.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych

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

2016 rok	2017 rok	2018 rok	2019 rok
Wze = 5,79%	Wze = 5,26%	Wze = 4,21%	Wze = 3,93%

Zaległości eksploatacyjne z tytułu naliczonych opłat na koniec 2019 roku ukształtowały się na najniższym od lat poziomie tj. 3,93 % 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 2019 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.

Lublin, dnia 27.03.2020 r.

Podpisano podpisem elektronicznym:

Anna Górna – Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych, Główny Księgowy

Włodzimierz Gaweł – Z-ca Prezesa d/s eksploatacji

Joanna Romańczuk – Prezes Zarządu

INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI LSM ZA 2019 ROK	
A.	WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI
B.	SPRAWOZDANIE TABELARYCZNE
I.	STAN ZASOBÓW NA 31.12.2019 ROK
II.	KOSZTY EKSPLOATACJI
III.	KOSZTY KONSERWACJI
IV.	WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY
V.	STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2019 ROK
VI.	ZAŁĘGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2019 ROKU

Wydatki na cele mieszkaniowe stanowią znaczącą pozycję w budżetach domowych mieszkańców Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Świadomość tego w decydujący sposób wpływa na kształtowanie opłat eksploatacyjnych. Zarząd stoi na stanowisku, że jeżeli nie ma konieczności ich podwyższania, bo na pokrycie kosztów pieniędzy wystarcza z bieżących wpływów, jak i z oszczędności z lat poprzednich, to tego nie robi.

Istnieją jednak pozycje kosztowe na które Spółdzielnia nie ma wpływu, gdyż jest tylko pośrednikiem w przekazywaniu środków pieniężnych do innych instytucji. W 2019 r. miała miejsce znacząca podwyżka właśnie w takiej pozycji. Chodzi mianowicie o wywóz nieczystości, które wzrosły w zależności od ilości osób w gospodarstwie, średnio o 67%. Spółdzielnia nalicza opłatę z tego tytułu zgodnie z Uchwałą Rady Miasta, a całość środków przekazuje do Gminy.

Innego typu dodatkowym obciążeniem jest opłata związana ze sprzątaniem klatek schodowych za pośrednictwem Spółdzielni dla mieszkań, które przystąpiły do programu.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2019 r. wyniósł 791 tys. zł nadwyżki i wzorem lat ubiegłych, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przeszedł na rok następny, w podziale na poszczególne nieruchomości. Pozytywny wynik na tej działalności to efekt racjonalnego wydatkowania posiadanych środków.

Poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność pozostałą. Źródłami zysku są głównie przychody z lokali użytkowych oraz odsetek od lokat bankowych i innych operacji finansowych. Wynik na tej działalności podlega corocznie podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

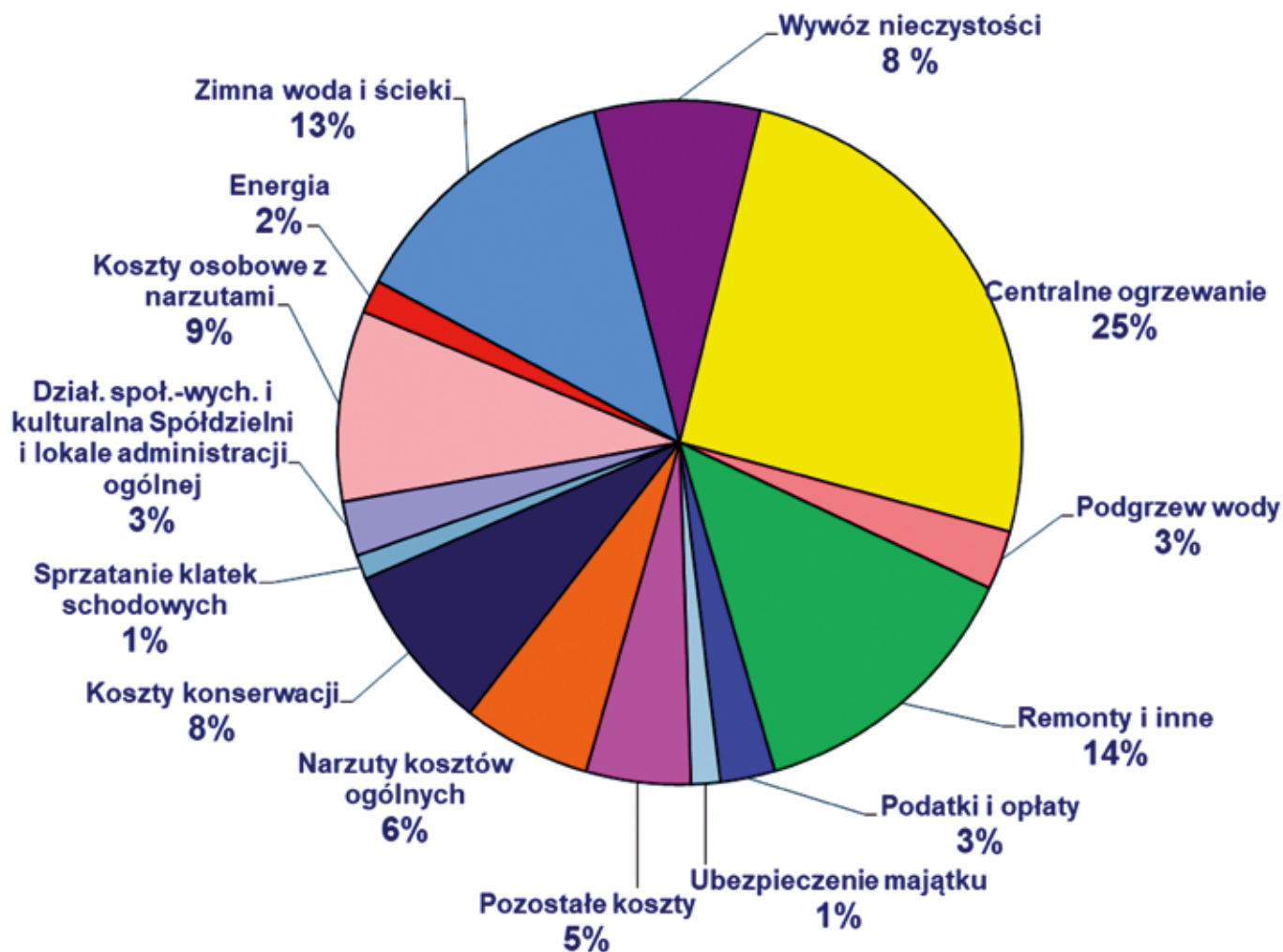
Wypracowany zysk brutto za 2019 r. wyniósł 367 tys. zł, natomiast zysk netto (czyli po opodatkowaniu) to niecałe 31 tys. zł. Odprowadzony podatek dochodowy CIT to kwota 336 tys. zł. Tak duża kwota podatku dochodowego w stosunku do kwoty zysku brutto wynika z polityki rachunkowości obowiązującej w LSM. Zakłada ona m.in., że przy rozliczaniu kosztów ogólnych np. kosztów wynagrodzeń, większa kwota niż wynika to z przepisów podatkowych trafia w koszty lokali w najmie, odciążając tym samym zasoby mieszkaniowe.

W 2019 r. Spółdzielnia nie korzystała z kredytów na finansowanie bieżącej działalności. Kredyt jaki ciążył na Spółdzielni na 31.12.2019 r. to kwota 3 mln 472 tys. zł, która pozostała z 5 mln zł kredytu zaciągniętego w 2018 r. na dokończenie inwestycji Domu Seniora na os. Sienkiewicza. Kredyt ten został w całości spłacony w marcu 2020 r. ze środków uzyskanych ze sprzedaży udziałów w tej nieruchomości.

Całkowite koszty działalności Spółdzielni w 2019 r. wyniosły 69 mln 177 tys. zł i są wyższe od kosztów 2018 r. o 2 mln 844 tys. złotych, czyli ponad 4%. Główny wpływ na wzrost miały koszty wywozu śmieci (wzrost o 1 mln 897 tys. zł – czyli o ponad 50% w stosunku do kosztów poniesionych z tego tytułu w 2018 roku) oraz koszty sprzątania klatek schodowych (wzrost o 699 tys. zł spowodowany przystąpieniem mieszkańców kolejnych klatek schodowych do sprzątania za pośrednictwem spółdzielni, a program ruszył od listopada 2018 r.).

Poniższe zestawienie pokazuje wartości poszczególnych kosztów poniesionych w 2019 r.

KOSZTY EKSPLOATACJI SPÓŁDZIELNI ZA 2019 ROK			
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty kwota w zł.	Struktura %
1.	Centralne ogrzewanie	17 569 780	25%
2.	Podgrzew wody	1 938 719	3%
3.	Zimna woda i ścieki	9 114 169	13%
4.	Wywóz nieczystości	5 404 098	8%
5.	Energia	1 084 715	2%
6.	Podatki i opłaty	1 787 926	3%
RAZEM KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI		36 899 407	53%
7.	Koszty osobowe z narzutami	6 241 802	9%
8.	Narzuty kosztów ogólnych	4 208 627	6%
9.	Ubezpieczenie majątku	947 830	1%
10.	Pozostałe koszty	3 420 214	5%
11.	Dział. społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej, Dom Seniora	1 793 594	3%
RAZEM KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI		16 612 067	24%
12.	Remonty, docieplenia i inne	9 346 908	14%
13.	Koszty konserwacji	5 524 104	8%
RAZEM KOSZTY KONSERWACJI I REMONTÓW		14 871 012	22%
14.	Sprzątanie klatek schodowych	794 555	1%
RAZEM KOSZTY		69 177 043	100%



I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2019 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	l.użytkowe (prawo własn. do lokalu)	lokale własność Spółdzielni
1.	A.Mickiewicza	58	3 103	375	156 949,85	145 441,99	5 831,30	2 070,10	3 606,46
2.	J.Słowackiego	18	1 964	316	95 760,17	85 555,11	4 713,23	2 305,87	3 185,96
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	85 813,19	73 658,80	2 531,00	2 381,65	7 241,74
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	103 107,25	96 850,08	1 263,23	1 456,40	3 537,54
7.	B.Prusa	50	1 989	48	105 029,12	100 072,29	783,03	480,40	3 693,40
8.	Zarząd Ogólny				1 663,00				1 663,00
9.	Dom Kultury				1 426,00				1 426,00
	RAZEM	212	13 227	1 487	701 599,92	634 562,91	23 404,25	12 417,17	31 215,59

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2019 rok									
Lp.	Nazwa osiedla	Ilość ogółem lokali posiadających odrębną własność	w tym:			Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	w tym:		
			lokale mieszkalne	garaże	l.użytkowe i pracownie plastyczne		lokale mieszkalne	garaże	l.użytkowe i pracownie plastyczne
1.	A.Mickiewicza	1 369	1 317	48	4	65 638,05	64 472,35	839,60	326,10
2.	J.Słowackiego	861	766	90	5	35 663,97	33 979,01	1 413,09	271,87
3.	Piastowskie	599	524	74	1	26 645,85	25 425,55	1 201,80	18,50
4.	Z.Kraśńskiego	728	649	55	24	34 312,25	31 420,20	900,80	1 991,25
5.	H.Sienkiewicza	636	540	85	11	29 847,98	27 019,00	1 439,98	1 389,00
6.	M.Konopnickiej	829	800	23	6	41 514,53	40 631,25	375,98	507,30
7.	B.Prusa	833	810	22	1	42 630,67	41 925,27	363,40	342,00
	RAZEM	5 855	5 406	397	52	276 253,30	264 872,63	6 534,65	4 846,02

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2019 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	1 321 628,30	814 101,88	722 895,47	692 656,61	732 316,28	990 013,15	968 190,13	6 241 801,82	9,02%
energia	196 413,19	124 666,75	114 004,78	255 964,65	117 569,03	169 327,04	106 769,88	1 084 715,32	1,57%
zimna woda i ścieki, abonament MPWIK	2 063 250,49	1 370 997,89	933 212,20	1 033 959,35	1 046 339,18	1 423 286,80	1 243 123,42	9 114 169,33	13,18%
wywóz nieczystości	1 126 753,08	874 323,91	527 453,97	692 769,95	573 504,09	816 844,74	792 448,66	5 404 098,40	7,81%
centralne ogrzewanie	3 910 624,54	2 689 208,54	1 665 568,71	2 136 120,74	2 015 310,18	2 445 532,17	2 707 415,45	17 569 780,33	25,40%
podgrzew wody	116 019,68		76 777,80	211 128,86	57 563,69	145 062,87	1 332 166,29	1 938 719,19	2,80%
remonty i inne	2 115 464,33	1 314 610,82	818 175,27	1 121 755,37	970 843,12	1 536 846,86	1 469 212,21	9 346 907,98	13,51%
-odpis na fundusz remontowy i finansowanie dociepleń	2 023 216,32	1 240 401,50	749 338,44	1 003 982,88	966 133,32	1 502 635,68	1 453 608,62	8 939 316,76	12,92%
*w tym finansowanie dociepleń							54 053,52	54 053,52	
-odpis na f.celowy (koszty budowy dźwigów)			49 186,83					49 186,83	0,07%
-koszty remontów	92 248,01	74 209,32	19 650,00	117 772,49	4 709,80	34 211,18	15 603,59	358 404,39	0,52%
podatki i opłaty (pod.od nier.,wiecz.uż.gruntów)	306 346,53	277 831,33	144 406,55	335 361,51	241 776,35	284 297,11	197 906,98	1 787 926,36	2,58%
ubezpieczenie majątku	222 067,32	124 526,95	95 242,54	131 606,14	82 749,66	149 378,26	142 259,31	947 830,18	1,37%
pozostałe koszty	685 977,39	480 378,31	244 187,42	1 001 655,57	334 702,00	320 957,68	352 355,89	3 420 214,26	4,94%
narzuty kosztów ogólnych	887 773,03	573 895,66	393 094,65	606 331,88	485 049,27	630 731,99	631 750,25	4 208 626,73	6,08%
koszty konserwacji	1 157 804,18	671 717,87	552 004,17	805 233,92	662 744,37	879 633,74	794 966,21	5 524 104,46	7,99%
sprzątanie klatek schodowych	208 604,68	118 275,13	100 923,11	99 163,71	53 610,67	110 137,94	103 840,00	794 555,24	1,15%
RAZEM osiedla	14 318 726,74	9 434 535,04	6 387 946,64	9 123 708,26	7 374 077,89	9 902 050,35	10 842 404,68	67 383 449,60	97,41%
działalność społ.-wych.i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej, Dom Seniora								1 793 593,89	2,59%
KOSZTY OGÓŁEM								69 177 043,49	100,00%

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2019 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	928 519	560 234	438 929	648 332	511 425	674 817	652 528	4 414 785
	1. Koszty konserwatorów	498 911	264 910	216 139	210 667	323 400	419 857	451 286	2 385 168
	2. Konserwacja zieleni	173 748	79 910	59 116	108 187	81 235	119 921	92 216	714 333
	3. Pogotowie techniczne	36 164	21 774	16 226	46 219	17 324	24 434	25 247	187 389
	4. Konserwacja hydrofornii	7 970	9 893	12 044	22 823	11 956	31 422	17 933	114 040
	5. Pozostałe koszty	211 725	183 747	135 404	260 437	77 511	79 183	65 846	1 013 854
II.	Konserwacja urządzeń dźwigowych	102 221	37 891	58 003	93 502	92 024	131 567	56 631	571 841
III.	Konserwacja instalacji c.o.	127 064	73 593	55 072	63 400	59 295	73 250	85 806	537 479
	Ogółem koszty (I + II + III)	1 157 804	671 718	552 004	805 234	662 744	879 634	794 966	5 524 104

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2019 ROK (w złotych) (LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLA)			
OSIEDLA	PLAN NA 2019 ROK	WYKONANIE ZA 2019 ROK	Wskaźnik
os. im. A. Mickiewicza	2 023 512 zł	2 288 849 zł	113%
os. im. J. Słowackiego	980 662 zł	940 534 zł	96%
os. im. Piastowskie	749 431 zł	831 768 zł	111%
os. im. Z. Kraśńskiego	1 004 433 zł	1 089 158 zł	108%
os. im. H. Sienkiewicza	758 452 zł	739 653 zł	98%
os. im. M. Konopnickiej	1 420 477 zł	1 483 756 zł	104%
os. im. B. Prusa	1 207 860 zł	1 241 365 zł	103%
OGÓŁEM	8 144 826 zł	8 615 082 zł	106%

Koszty remontów lokali użytkowych i mienia spółdzielczego:

480 962 zł

Ogółem: (w zł.)

9 096 044 zł

V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2019 ROK							
Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.18 r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.18r.	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2018r.	Ogółem zadłużenia na 31.12.19r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.19r.	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2019r.
		w złotych	w %		w złotych	w %	
1.	Ogółem	3 012 873,38 zł	4,21%	4,37	2 903 980,16 zł	3,93%	4,21
a)	lokale mieszkalne	2 336 137,29 zł	3,79%	3,68	2 163 387,77 zł	3,39%	3,41
b)	l. użytkowe - ogółem	659 768,44 zł	7,25%	18,71	721 977,88 zł	7,85%	20,75
c)	garaże	16 967,65 zł	2,14%	0,84	18 614,51 zł	2,34%	0,92
2.	A. Mickiewicza	489 796,53 zł	3,52%	3,31	529 026,19 zł	3,65%	3,57
	l. mieszkalne	487 756,55 zł	3,53%	3,35	526 912,75 zł	3,66%	3,62
	garaże	2 039,98 zł	1,93%	0,75	2 113,44 zł	2,00%	0,78
3.	J.Słowackiego	372 911,63 zł	4,31%	4,13	355 292,80 zł	3,93%	3,94
	l. mieszkalne	371 303,39 zł	4,38%	4,34	352 426,83 zł	3,97%	4,12
	garaże	1 608,24 zł	0,98%	0,34	2 865,97 zł	1,75%	0,61
4.	Os.Piastowskie	213 444,82 zł	3,47%	3,12	193 132,22 zł	3,02%	2,82
	l. mieszkalne	206 794,72 zł	3,49%	3,22	184 919,07 zł	3,00%	2,88
	garaże	6 650,10 zł	2,97%	1,60	8 213,15 zł	3,64%	1,98
5.	Z.Kraśńskiego	217 769,89 zł	2,95%	2,86	214 678,96 zł	2,83%	2,82
	l. mieszkalne	214 531,66 zł	2,95%	2,91	211 227,40 zł	2,82%	2,87
	garaże	3 238,23 zł	3,52%	1,28	3 451,56 zł	3,77%	1,36
6.	H.Sienkiewicza	278 867,48 zł	4,15%	3,83	234 256,64 zł	3,40%	3,22
	l. mieszkalne	277 152,58 zł	4,21%	4,04	232 929,73 zł	3,46%	3,39
	garaże	1 714,90 zł	1,22%	0,42	1 326,91 zł	0,94%	0,32
7.	M.Konopnickiej	424 600,33 zł	4,60%	4,33	321 939,10 zł	3,38%	3,28
	l. mieszkalne	423 148,67 zł	4,61%	4,37	321 465,73 zł	3,39%	3,32
	garaże	1 451,66 zł	3,31%	1,15	473,37 zł	1,07%	0,37
8.	B.Prusa	355 714,26 zł	3,43%	3,53	333 676,37 zł	3,12%	3,31
	l. mieszkalne	355 449,72 zł	3,44%	3,55	333 506,26 zł	3,13%	3,33
	garaże	264,54 zł	1,12%	0,34	170,11 zł	0,72%	0,22

VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM													
Lp.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2018 r.		Ogółem zadłużenia na 31.12.19 r. w złotych	Ilość lokali zalegających na 31.12.2019 r.	Zaległości poniżej 3 miesięcy		Zaległości powyżej 3 miesięcy - 6 miesięcy		Zaległości powyżej 6 miesięcy - 12 miesięcy		Zaległości pow.12 miesięcy	
		kwota	ilość lokali zal.			kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.
1.	A. Mickiewicza	489 796,53 zł	862	529 026,19 zł	929	246 839,06 zł	862	54 580,58 zł	39	53 944,83 zł	16	173 661,72 zł	12
	l. mieszkalne	487 756,55 zł	829	526 912,75 zł	904	246 122,99 zł	842	53 703,21 zł	35	53 424,83 zł	15	173 661,72 zł	12
	garaże	2 039,98 zł	33	2 113,44 zł	25	716,07 zł	20	877,37 zł	4	520,00 zł	1	0,00 zł	0
2.	J.Słowackiego	372 911,63 zł	598	355 292,80 zł	615	140 446,65 zł	554	62 245,57 zł	42	26 270,95 zł	8	126 329,63 zł	11
	l. mieszkalne	371 303,39 zł	545	352 426,83 zł	559	139 084,23 zł	503	61 728,82 zł	39	25 679,35 zł	7	125 934,43 zł	10
	garaże	1 608,24 zł	53	2 865,97 zł	56	1 362,42 zł	51	516,75 zł	3	591,60 zł	1	395,20 zł	1
3.	Piastowskie	213 444,82 zł	500	193 132,22 zł	517	103 683,24 zł	482	24 893,75 zł	22	25 402,32 zł	10	39 152,91 zł	3
	l. mieszkalne	206 794,72 zł	404	184 919,07 zł	381	100 896,69 zł	358	21 785,03 zł	13	24 703,61 zł	8	37 533,74 zł	2
	garaże	6 650,10 zł	96	8 213,15 zł	136	2 786,55 zł	124	3 108,72 zł	9	698,71 zł	2	1 619,17 zł	1
4.	Z.Kraśńskiego	217 769,89 zł	434	214 678,96 zł	380	85 870,84 zł	351	20 671,41 zł	16	20 101,34 zł	6	88 035,37 zł	7
	l. mieszkalne	214 531,66 zł	411	211 227,40 zł	361	85 426,33 zł	335	20 465,91 zł	14	20 101,34 zł	6	85 233,82 zł	6
	garaże	3 238,23 zł	23	3 451,56 zł	19	444,51 zł	16	205,50 zł	2	0,00 zł	0	2 801,55 zł	1
5.	H.Sienkiewicza	278 867,48 zł	414	234 256,64 zł	409	108 883,19 zł	374	34 009,40 zł	23	12 099,97 zł	4	79 264,08 zł	8
	l. mieszkalne	277 152,58 zł	385	232 929,73 zł	382	108 328,02 zł	351	33 237,66 zł	19	12 099,97 zł	4	79 264,08 zł	8
	garaże	1 714,90 zł	29	1 326,91 zł	27	555,17 zł	23	771,74 zł	4	0,00 zł	0	0,00 zł	0
6.	M.Konopnickiej	424 600,33 zł	563	321 939,10 zł	545	150 197,86 zł	514	27 383,85 zł	17	15 781,35 zł	5	128 576,04 zł	9
	l. mieszkalne	423 148,67 zł	552	321 465,73 zł	533	149 925,53 zł	503	27 182,81 zł	16	15 781,35 zł	5	128 576,04 zł	9
	garaże	1 451,66 zł	11	473,37 zł	12	272,33 zł	11	201,04 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
7.	B.Prusa	355 714,26 zł	518	333 676,37 zł	569	178 837,50 zł	531	45 600,71 zł	23	37 497,13 zł	11	71 741,03 zł	4
	l. mieszkalne	355 449,72 zł	512	333 506,26 zł	562	178 667,39 zł	524	45 600,71 zł	23	37 497,13 zł	11	71 741,03 zł	4
	garaże	264,54 zł	6	170,11 zł	7	170,11 zł	7	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
8.	OGÓŁEM a+b+c	3 012 873,38 zł	4 234	2 903 980,16 zł	4 273	1 164 621,76 zł	3 924	311 539,40 zł	191	194 352,66 zł	61	1 233 466,34 zł	97
a)	l. mieszkalne	2 336 137,29 zł	3 638	2 163 387,77 zł	3 682	1 008 451,18 zł	3 416	263 704,15 zł	159	189 287,58 zł	56	701 944,86 zł	51
b)	garaże	16 967,65 zł	251	18 614,51 zł	282	6 307,16 zł	252	5 681,12 zł	23	1 810,31 zł	4	4 815,92 zł	3
c)	l. użytkowe-ogółem	659 768,44 zł	345	721 977,88 zł	309	149 863,42 zł	256	42 154,13 zł	9	3 254,77 zł	1	526 705,56 zł	43

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2019

jednostka obliczeniowa: zł

	AKTYWA	Stan na dzień kończący		Przeształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący	rok poprzedni	
		31.12.2019	31.12.2018	
A	Aktywa trwałe	234 142 308,64	241 402 886,22	241 402 886,22
I	Wartości niematerialne i prawne	18 091,20	8 464,30	8 464,30
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2	Wartość firmy			
3	Inne wartości niematerialne i prawne	18 091,20	8 464,30	8 464,30
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II	Rzeczowe aktywa trwałe	232 633 382,22	239 804 426,27	239 804 426,27
1	Środki trwałe	231 316 874,74	224 287 911,47	224 287 911,47
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	36 425 780,65	33 896 079,91	33 896 079,91
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	192 290 059,70	188 891 416,35	188 891 416,35
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 430 742,84	502 695,93	502 695,93
d)	środki transportu	446 407,26	372 176,87	372 176,87
e)	inne środki trwałe	723 884,29	625 542,41	625 542,41
2	Środki trwałe w budowie	1 316 507,48	15 516 514,80	15 516 514,80
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			
III	Należności długoterminowe	1 288 424,82	927 523,77	927 523,77
1	Od jednostek powiązanych			
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3	Od pozostałych jednostek	1 288 424,82	927 523,77	927 523,77
IV	Inwestycje długoterminowe	202 410,40	202 365,40	202 365,40
1	Nieruchomości			
2	Wartości niematerialne i prawne			
3	Długoterminowe aktywa finansowe	202 410,40	202 365,40	202 365,40
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
c)	w pozostałych jednostkach	202 410,40	202 365,40	202 365,40
	– udziały lub akcje	202 410,40	202 365,40	202 365,40
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			
4	Inne inwestycje długoterminowe			
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	460 106,48	460 106,48
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	460 106,48	460 106,48
B	Aktywa obrotowe	16 357 995,98	16 532 926,33	16 532 926,33
I	Zapasy	0,00	0,00	0,00
1	Materiały			
2	Półprodukty i produkty w toku			
3	Produkty gotowe			
4	Towary			
5	Zaliczki na dostawy i usługi			
II	Należności krótkoterminowe	3 501 157,28	3 865 672,06	3 865 672,06
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Należności od pozostałych jednostek	3 501 157,28	3 865 672,06	3 865 672,06
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 521 667,24	2 650 030,75	2 650 030,75
	– do 12 miesięcy	2 521 667,24	2 650 030,75	2 650 030,75
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	44 250,12	262 729,45	262 729,45
c)	inne	935 239,92	952 911,86	952 911,86
d)	dochodzone na drodze sądowej			
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00	0,00
	– lokale mieszkalne			
	– lokale użytkowe			
III	Inwestycje krótkoterminowe	11 970 665,43	12 065 472,05	12 065 472,05
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 970 665,43	12 065 472,05	12 065 472,05
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
	– udziały lub akcje			
	– inne papiery wartościowe			
	– udzielone pożyczki			
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe			
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 970 665,43	12 065 472,05	12 065 472,05
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 163 643,82	1 367 857,09	1 367 857,09
	– inne środki pieniężne	8 807 021,61	10 697 614,96	10 697 614,96
	– inne aktywa pieniężne			
2	Inne inwestycje krótkoterminowe			
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	886 173,27	601 782,22	601 782,22
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 184,89	19 317,29	19 317,29
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	873 988,38	582 464,93	582 464,93
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy			
D	Udziały (akcje) własne			
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	250 500 304,62	257 935 812,55	257 935 812,55

PASYWA		Stan na dzień kończący rok bieżący 31.12.2019	rok poprzedni 31.12.2018	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
A	Fundusze własne	216 375 038,74	225 076 621,57	225 536 728,05
I	Fundusz podstawowy	121 099 028,45	124 374 302,59	124 374 302,59
1	Fundusz udziałowy	616 272,96	628 272,96	628 272,96
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 411 110,93	2 512 592,78	2 512 592,78
3	Fundusz wkładów budowlanych	118 071 644,56	121 233 436,85	121 233 436,85
II	Fundusz zasobowy	66 859 473,03	66 146 853,52	66 606 960,00
III	Fundusz z aktualizacji wyceny	28 385 722,89	34 452 807,94	34 452 807,94
IV	Pozostałe fundusze rezerwowe			
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych			
VI	Zysk (strata) netto	30 814,37	102 657,52	102 657,52
VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	34 125 265,88	32 859 190,98	32 399 084,50
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowa			
	– krótkoterminowa			
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
	– długoterminowe			
	– krótkoterminowe			
II	Zobowiązania długoterminowe	2 444 276,05	4 140 364,53	3 706 019,17
1	Wobec jednostek powiązanych			
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
3	Wobec pozostałych jednostek	2 444 276,05	4 140 364,53	3 706 019,17
a)	kredyty i pożyczki	1 805 553,00	3 055 554,00	3 055 554,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	inne zobowiązania finansowe			
d)	zobowiązania wekslowe			
e)	inne	638 723,05	1 084 810,53	650 465,17
III	Zobowiązania krótkoterminowe	29 844 718,05	27 339 516,11	27 313 754,99
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy			
	– powyżej 12 miesięcy			
b)	inne			
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	19 027 861,24	17 172 481,14	17 146 720,02
a)	kredyty i pożyczki	1 666 668,00	1 666 668,00	1 666 668,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych			
c)	inne zobowiązania finansowe			
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 966 475,91	10 953 020,85	10 953 020,85
	– do 12 miesięcy	10 966 475,91	10 953 020,85	10 953 020,85
	– powyżej 12 miesięcy			
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi			
f)	zobowiązania wekslowe			
g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	809 147,73	502 160,48	502 160,48
h)	z tytułu wynagrodzeń	135 633,20	5 535,00	5 535,00
i)	inne	5 449 936,40	4 045 096,81	4 019 335,69
j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00	0,00
	– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm			
	– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe			
k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów			
l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów			
4	Fundusze specjalne, w tym:	10 816 856,81	10 167 034,97	10 167 034,97
	– fundusz remontowy	10 648 498,95	9 595 597,96	9 595 597,96
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 836 271,78	1 379 310,34	1 379 310,34
1	Ujemna wartość firmy			
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	54 830,57	0,00	0,00
	– długoterminowe	54 830,57	0,00	0,00
	– krótkoterminowe			
3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 781 441,21	1 379 310,34	1 379 310,34
PASYWA razem (suma poz. A i B)		250 500 304,62	257 935 812,55	257 935 812,55

Lublin, dnia 27.03.2020 r. Sporządził: Anna Jurecka

Podpisano podpisem elektronicznym:

Anna Jurecka – Z-ca Głównego Księgowego

Anna Górna – Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych, Główny Księgowy

Włodzimierz Gawel – Z-ca Prezesa d/s eksploatacji

Joanna Romańczuk – Prezes Zarządu

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2019 - 31.12.2019

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za		Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
		rok bieżący	rok poprzedni	
		01.01.2019-31.12.2019	01.01.2018-31.12.2018	
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	69 043 352,69	67 176 992,47	
	– od jednostek powiązanych			
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	69 043 352,69	67 176 992,47	
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	62 405 534,55	60 452 392,22	
	b) z działalności własnej	6 637 818,14	6 724 597,25	
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	69 177 043,49	66 332 557,58	
I	Amortyzacja	1 159 112,95	1 081 321,14	
II	Zużycie materiałów i energii	30 891 102,66	31 596 365,95	
III	Usługi obce	11 433 867,87	8 501 921,91	
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 904 838,87	1 872 447,95	
	– podatek akcyzowy			
V	Wynagrodzenia	10 215 871,95	9 994 007,69	
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 426 009,45	2 316 809,46	
	– emerytalne	927 944,69	887 899,63	
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	11 146 239,74	10 969 683,48	
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	69 177 043,49	66 332 557,58	
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	62 510 581,66	60 105 622,92	
	b) z działalności własnej	6 666 461,83	6 226 934,66	
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-133 690,80	844 434,89	
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-105 047,11	346 769,30	
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	-28 643,69	497 665,59	
D	Pozostałe przychody operacyjne	1 023 183,70	330 254,68	
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II	Dotacje	4 126,68	0,00	
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
IV	Inne przychody operacyjne	1 019 057,02	330 254,68	
E	Pozostałe koszty operacyjne	710 374,17	542 459,28	
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych			
III	Inne koszty operacyjne	710 374,17	542 459,28	
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	179 118,73	632 230,29	
G	Przychody finansowe	260 267,31	238 669,22	
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	45,00	62,00	
	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:	260 222,31	238 607,22	
	– 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	61 146,64	51,65	
I	Odsetki, w tym:	61 146,64	51,65	
	– 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)	378 239,40	870 847,86	0,00
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)	378 239,40	870 847,86	0,00
J	Podatek dochodowy	336 354,00	311 076,00	
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)			
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	41 885,40	559 771,86	0,00
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	11 071,03	457 114,34	
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego			
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	30 814,37	102 657,52	0,00

Lublin, dnia 27.03.2020 r. Sporządził: Anna Jurecka

Podpisano podpisem elektronicznym:

Anna Jurecka – Z-ca Głównego Księgowego

Anna Górna – Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych, Główny Księgowy

Włodzimierz Gawęł – Z-ca Prezesa d/s eksploatacji

Joanna Romańczuk – Prezes Zarządu

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia Członków

Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziłem badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Lublinie ul. Rzeckiego 21 na które składają się:
bilans sporządzony na dzień **31.12.2019** r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **250.500.304,62 zł** ;
rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2019** do **31.12.2019** wykazujący zysk netto **30.814,37 zł**;
zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące spadek funduszu własnego o **9.161.689,31 zł**;
rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o **94.806,62 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 2019 r. poz.351) , 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 2019 roku poz. 1421) ,
- 2) Krajowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 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 **31.12.2019** r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2019** do **31.12.2019** 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 mojej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziłem 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
NIP 712-006-46-67, REGON 430127845
Wpis PIBR nr 313

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Baster Audytor Jan Jacek Oster nr 313

Lublin, dnia 27 marca 2020 r.