

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

Oddajemy w Państwa ręce majowy Informator, w którym przedstawiamy jak każdego roku przygotowane przez nas materiały poddawane pod obrady Walnego Zgromadzenia.

W zawiązku z ogłoszonym przez Rząd RP stanem epidemii Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w okresie do 6 tygodni od zniesienia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii. Ponieważ w momencie wydawania naszego biuletynu nadal nie możemy określić konkretnego terminu zwołania Walnego Zgromadzenia. Jednakże nie zwalnia to Zarządu LSM z obowiązku przedstawienia członkom Spółdzielni rocznych sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu LSM, informacji z wykonania zaleceń polustracyjnych, sprawozdania finansowego (bilans sporządzony na 31 grudnia 2020 r., rachunek zysków i strat, informacje dodatkowe do sprawozdania zarządu) oraz opinii biegłego rewidenta badającego zasadność i poprawność prowadzonej gospodarki finansowej w 2020 roku.

W poprzednim kwietniowym numerze Informatora zamieściliśmy sprawozdania z działalności Rad Osiedli i poszczególnych Administracji Osiedli za rok 2020.

Szanowni Państwo, nawiązując do problematyki czekającego Nas Walnego Zgromadzenia, pragniemy przypomnieć, że przedmiotem obrad będzie m.in. podsumowanie działalności i wyników działalności w latach 2019/2020, a także ocena wszystkich dotychczasowych i obecnych Członków Zarządu, którzy przez te lata zasiadali w Zarządzie LSM. Czekają Nas także odłożone wybory do Rad Osiedli.

W trakcie przygotowania jest również projekt zmian statutu LSM.

Pracuje już od pewnego czasu Komisja statutowa powołana przez Radę Nadzorczą, do której wpływają projekty zmian i propozycje poprawek od Członków naszej Spółdzielni. Wszystkie poprawki i proponowane zmiany zostaną zaprezentowane Członkom – uczestnikom Walnego Zgromadzenia. Z uwagi na obowiązek odrzucenia poprawek niezgodnych z obowiązującym prawem apelujemy o sprawdzenie pod względem prawnym poprawności wnoszonych zmian do statutu LSM.

Chcielibyśmy również przekazać, że ogólny wynik osiągnięty z działalności Spółdzielni jest zadawalający. Dotyczy to głównie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Niestety, Spółdzielnia poniosła stratę brutto w wysokości 168 tys. zł na pozostałej działalności. Głównym powodem jest

pandemia, która spowodowała znaczne zmniejszenie wpływów z tytułu najmu lokali użytkowych. Mieliśmy nadzieję, że rok 2021 w wyniku podjętych działań organizacyjnych przyniesie pozytywną zmianę w efektach działania LSM. Niestety szalejąca pandemia spowodowała, że w dalszym ciągu do Zarządu wpływają prośby najemców naszych lokali o umorzenie lub obniżenie stawek najmu, co powoduje zmniejszenie wpływów pieniężnych z czynszów od lokali użytkowych.

Stratę przyniosły również Dom Kultury LSM oraz Dom Seniora przy ul. Wołodyjowskiego 17. O ile w wyniku niezbędnych działań organizacyjnych sytuacja Domu Kultury w bieżącym roku będzie opanowana to sytuacja z Domem Seniora jest w dalszym ciągu daleka od rozwiązania. Przyczyną strat są koszty niesprzedanych lub niewynajętych lokali użytkowych czy mieszkalnych. Toczące się procesy sądowe, a także wrzawa medialna przyniosły w efekcie spadek zainteresowania wśród potencjalnych czy chętnych osób do zamieszkania czy też wynajęcia lokali użytkowych w Domu Seniora. Rada Nadzorcza i Zarząd LSM nie mogą kierować się populistycznymi życzeniami, aby np. prowadzić Dom Seniora przy ul. Wołodyjowskiego 17 we własnym zakresie. LSM po prostu na to nie stać. Koszty generowane przez tego typu budynki są dużo wyższe od kosztów „normalnych” budynków mieszkalnych.

Obok tych nienajlepszych informacji pragniemy Państwa poinformować, że pozytywnym faktem jest, iż Spółdzielnia nie jest obciążona kredytami, że spadła kwota zobowiązań wobec kontrahentów. Bardzo pozytywnie należy ocenić wskaźnik zadłużenia, który jest najniższy ze wszystkich dużych spółdzielni. Jest to efekt wysokiej świadomości społecznej i dyscypliny Członków w LSM, za co bardzo serdecznie dziękujemy.

Szanowni Państwo, obecny Zarząd LSM zapewnia, że w obecnej trudnej sytuacji, w jakiej przyszło nam funkcjonować, dochowa wszelkiej staranności i zobowiązuje się do wprowadzenia takich zmian, które przyniosą efekty zarówno ekonomiczne, a zwłaszcza wizualne.

Zarząd LSM

Andrzej Mazurek
Jacek Goździk

KOMUNIKAT RADY NADZORCZEJ LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie informuje, iż w dniu 19 kwietnia 2021 r. na podstawie uchwały Nr 14/2021 dokonała wyboru na stanowisko członka Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji LSM Pana Jacka Goździka i powierzyła mu pełnienie tej funkcji od dnia 20 kwietnia 2021 r.

Jednocześnie informujemy, że w dniu 20 kwietnia 2021 r. Pan Jacek Goździk złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej LSM.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2020 ROKU

Rok 2020 był rokiem trudnym dla Spółdzielni, dla naszych członków, a także dla najemców lokali handlowo – usługowych będących w zasobach Spółdzielni. Ogłoszony stan epidemii i wprowadzone przez rząd ograniczenia w działalności gospodarczej spowodowały drastyczne zmniejszenie dochodów lub całkowite zamknięcie działalności naszych najemców. Do Zarządu Spółdzielni wpłynęło ponad 300 podań od najemców lokali z prośbą o nienaliczanie lub obniżenie opłat czynszowych. Spółdzielnia udzieliła obniżek na kwotę ponad 320 tys. zł.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2020 r. wyniósł 844 tys. 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. W związku z wyżej opisaną sytuacją Spółdzielnia poniosła stratę na tej działalności.

Strata brutto za 2020 r. wyniosła 168 tys. zł, natomiast strata netto (czyli po opodatkowaniu) to 418 tys. zł. Odprowadzony podatek dochodowy CIT to kwota 250 tys. zł. Kwota podatku dochodowego pomimo straty 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 2020 r. Spółdzielnia nie korzystała z kredytów na finansowanie bieżącej działalności. Kredyt jaki ciążył na Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. to kwota 3 mln 472 tys., która pozostała z 5 mln 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 2020 r. wyniosły 72 mln 291 tys. zł i są wyższe od kosztów 2019 r. o 3 mln 114 tys. zł, czyli ponad 4,5%. Główny wpływ na wzrost miały koszty mediów (wzrost o 1 mln 201 tys. zł) oraz koszty remontów i konserwacji (wzrost o 628 tys. zł).

Główny Księgowy
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Robert Przewłocki

**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.

Ustalane 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. Wołodzyjowskiego 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 Wołodźjowskiego 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.

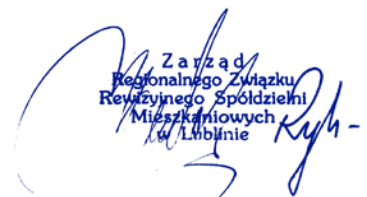
Zgodnie z przyjętym przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych zasadach w lustrację obejmowały wyłącznie istotne zagadnienia z finansów i rachunkowości. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej 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 2020 ROK

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrolę nad jej działalnością. Uprawnienia i obowiązki Rady Nadzorczej określają postanowienia ustawy z dnia 16 września 1982 r.- Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 275 z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z późniejszymi zmianami) i § 40 statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, natomiast tryb i formy ich realizacji określa Regulamin Rady Nadzorczej LSM.

Rada Nadzorcza swoje zadania wykonuje w oparciu o przyjęty plan pracy, określający tematykę posiedzeń w poszczególnych kwartałach roku.

W roku 2020 Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2019 r. na kadencję 2019-2022 w składzie osobowym:

NAZWISKO I IMIĘ	FUNKCJA	OKRES SPRAWOWANIA FUNKCJI W 2020 r.
Baranowski Krzysztof	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal
	Przewodniczący Rady Nadzorczej	03.11.2020 - nadal
Cąbrzyńska Jadwiga	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal
	Sekretarz Komisji Rewizyjnej	04.07.2019 - nadal
Gaweł Włodzimierz	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - 15.10.2020
	Przewodniczący Rady Nadzorczej	26.06.2019 - 05.11.2019
	Członek Rady Nadzorczej na mocy uchwały RN Nr 16/2019 delegowany do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji	06.11.2019 - 30.06.2020
	Przewodniczący Rady Nadzorczej	01.07.2020 - 15.10.2020
Gnyp Małgorzata	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal
	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	03.11.2020 - nadal
Goździk Jacek	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
	Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej	04.07.2019 - 23.09.2020
	Członek Rady Nadzorczej na mocy uchwały RN Nr 14/2020 delegowany do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji	23.09.2020 - nadal
Grzelak Janusz	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	26.06.2019 - 30.06.20
	Członek Rady Nadzorczej na mocy uchwały RN Nr 7/2020 delegowany do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu	01.07.2020 - 18.08.2020
	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	19.08.20 - nadal
Janowska Zofia	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
Kasiborska Ewa	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal
	Sekretarz Komisji Organizacyjno - Samorządowej	04.07.2019 - nadal
Kozioł Maria	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
Kurek Jan	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
Mach Grażyna	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - 16.10.2020
	Sekretarz Rady Nadzorczej	26.06.2019 - 16.10.2020
Michalak Krzysztof	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
Nowicki Stanisław	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal
Osiński Adam	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
Pikiewicz Zofia	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
	Sekretarz Komisji Gospodarczej	04.07.2019 – nadal
	Sekretarz Rady Nadzorczej	03.11.2020 - nadal
Polakowski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
	Zastępca Przewodniczącego Komisji Gospodarczej	04.07.2019 - nadal
Sosnowski Janusz	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
Spustek Janusz	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - 15.10.2020
	Zastępca Przewodniczącego Rady	26.06.2019 - 15.10.2020
Suchora Andrzej	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal
Urban Krzysztof	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – 31.12.2020
Zabłocki Mieczysław	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
	Zastępca Przewodniczącego Komisji Organizacyjno - Samorządowej	04.07.2019 - nadal
Żurek Maria	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 - nadal
	Przewodniczący Komisji Organizacyjno - Samorządowej	26.06.2019 - nadal

W okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- 15 i 16 października 2020 r. rezygnację z pełnionych funkcji w Prezydium Rady Nadzorczej LSM oraz z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożyli Pan Włodzimierz Gawęł, Pan Janusz Spustek oraz Pani Grażyna Mach.
- 03 listopada 2020 r. zostało wybrane nowe Prezydium Rady Nadzorczej w osobach:
Baranowski Krzysztof – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Gnyp Małgorzata – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
Pikiewicz Zofia – Sekretarz Rady Nadzorczej.

Członkowie Prezydium:

Grzelak Janusz,
Urban Krzysztof,
Żurek Maria.

Rada Nadzorcza jako organ stanowiący i kontrolny Spółdzielni działa kolegialnie. Wykonując statutowe obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególne organy Spółdzielni. Cykl prac Rady był zgodny z zatwierdzonym, kwartalnym planem pracy na 2020 r., który był poszerzony o problemy wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie każdego tematu kończyło się, zależnie od jego specyfikacji, przyjęciem wniosków, wydaniem zalecenia, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska w rozpatrzonej sprawie.

Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku sprawozdawczym w związku z epidemią koronawirusa, odbyła 5 spotkań w trybie stacjonarnym. Porządek obrad ustalało Prezydium Rady, którego zadaniem jest organizowanie prac Rady Nadzorczej. Przed posiedzeniami Rady odbywały się prace komisji: Rewizyjnej, Gospodarczej i Organizacyjno – Samorządowej, które w trakcie odbytych posiedzeń analizowały materiały przedstawione przez Zarząd Spółdzielni, rozpatrywały sprawy według kompetencji, m.in. omawiały projekty uchwał i regulaminu.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie podjęła 34 uchwały.

Rada Nadzorcza w trakcie odbytych posiedzeń podjęła następujące uchwały:

- Uchwała w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej LSM Nr 17/2019 z dnia 5 listopada 2019 r. dotyczącej nawiązania stosunku pracy z Panem Włodzimierzem Gawęł wyznaczonym przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na okres od dnia 6 listopada 2019 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Uchwała w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni – Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Uchwała w sprawie nawiązania stosunku pracy z członkiem Rady Nadzorczej wyznaczonym przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni – Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza delegowała członka Rady Nadzorczej Pana Janusza Grzelaka do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni – Prezesa Zarządu.

Na mocy uchwały Rady Nadzorczej został nawiązany stosunek pracy z Panem Januszem Grzelakiem członkiem Rady Nadzorczej.

- Uchwała w sprawie zmiany Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie,
- Uchwała w sprawie wyboru Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie,
- Uchwała w sprawie nawiązania stosunku pracy z Prezesem Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu Rady w dniu 18 sierpnia br. przeprowadziła wysłuchanie dwóch kandydatów Pana Janusza Grzelaka i Pana Andrzeja Mazurka, którzy spełnili warunki wymienione w ogłoszonym komunikacie. W głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza wybrała na stanowisko Prezesa Zarządu LSM Pana Andrzeja Mazurka.

Na mocy uchwały Rady Nadzorczej został nawiązany stosunek pracy z nowo wybranym Prezesem Zarządu LSM Panem Andrzejem Mazurkiem.

- Uchwała w sprawie zmiany uchwały nr 11/2020 z dnia 18 sierpnia 2020 r. dotyczącej nawiązania stosunku pracy z Panem Andrzejem Mazurkiem wybranym 18 sierpnia 2020 r. na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie (w zakresie dotyczącym zasad wynagradzania, w związku ze zmianą Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu LSM),
- Uchwała w sprawie upoważnienia członków Rady Nadzorczej do podpisania protokołów z posiedzenia Rady Nadzorczej z dnia 23 września 2020 r. i z dnia 15 października 2020 r. oraz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 15 października 2020 r.,
- Uchwała w sprawie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych za pomieszczenia przynależne w budynku „Irydiona” przy ul. Krasińskiego 2 w Lublinie,
- Uchwała w sprawie wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni – Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Uchwała w sprawie nawiązania stosunku pracy z członkiem Rady Nadzorczej wyznaczonym przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni – Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza delegowała członka Rady Nadzorczej Pana Jacka Goździka do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Spółdzielni – Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza na odbytych posiedzeniach omawiała następujące tematy i zagadnienia:

- zatwierdzenie planu pracy Rady Nadzorczej na 2020 r.,
- zatwierdzenie planu pracy Komisji problemowych na 2020 r.,
- podjęcie decyzji w sprawie konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rada Nadzorcza ustaliła treść komunikatu i na jego podstawie ogłosiła ponownie nabór na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji LSM.

- podjęcie decyzji w sprawie ogłoszenia konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- podjęcie decyzji w sprawie ogłoszenia konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej została podjęta decyzja o ogłoszeniu dwóch konkursów i została ustalona treść komunikatów.

- omówili uruchomienie premii uznaniowej z nadwyżki funduszu płac,
- omawiali wyniki finansowe za 5 miesięcy 2020 r.,
- analizowali i omawiali wyniki rzeczowo- finansowe za I półrocze 2020 r.,

- omówili realizację zadań premiowych dla Zarządu za II kwartał 2020 r.
- omówienie zgłoszonej kandydatury na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i podjęcie uchwały w tym zakresie,
- podjęcie decyzji w sprawie powołania Komisji statutowej.

Rada Nadzorcza spośród członków Rady Nadzorczej wybrała czteroosobowy skład Komisji statutowej. Zadaniem komisji jest ocena przedstawionego projektu, dokonanie recenzji oraz naniesienie poprawek i uwag, a także zbieranie wniosków zgłaszanych przez członków Komisji, członków Zarządu, członków Rady Nadzorczej oraz członków Spółdzielni i wprowadzenie zmian wynikających z mocy prawa.

- ustalanie zadań premiowych dla Zarządu na IV kwartał 2020 r.,
- zmiany w składzie Prezydium Rady Nadzorczej.

W dniu 15 i 16 października 2020 r. rezygnację z pełnionych funkcji z Prezydium Rady Nadzorczej LSM oraz członkostwa w Radzie Nadzorczej złożyli Pan Włodzimierz Gawęł, Pan Janusz Spustek oraz Pani Grażyna Mach.

W związku z powyższym w dniu 3 listopada 2020 r. zostało wybrane nowe Prezydium Rady Nadzorczej w osobach: Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Krzysztof Baranowski, Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pani Małgorzata Gnyń, Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Zofia Pikiewicz.

- omówienie wyników finansowo - rzeczowych za III kwartał 2020 r.,
- realizacja zadań premiowych Zarządu za III kwartał.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, w zależności od potrzeb uczestniczyli członkowie Zarządu Spółdzielni. Współpraca pomiędzy organami Spółdzielni przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń, członkowie Rady uzyskiwali potrzebne wyjaśnienia ze strony członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W związku z ogłoszonym przez Rząd RP stanem epidemii i wprowadzeniem przepisów nakazujących radykalne ograniczenia kontaktów oraz wejściem w życie Ustawy 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. z 2020 poz. 568) oraz Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. 2020 poz. 275 z późniejszymi zmianami), Prezydium Rady Nadzorczej postanowiło nie organizować zebrań Komisji problemowych i zebrań plenarnych Rady Nadzorczej w formie tradycyjnych spotkań. Podjęto decyzję o podejmowaniu uchwał na piśmie. Przygotowano „Instrukcję” dotyczącą podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w przypadku zgłoszenia żądania podjęcia uchwały na piśmie, a także wzór „Karty do Głosowania”. Ustalono terminy i sposób zbierania głosów oraz procedurę ustalania wyników głosowania, a także powiadamiania członków Rady o wynikach głosowania.

W następujących przypadkach Rada Nadzorcza podjęła uchwały na piśmie:

- w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie nieodpłatnie służebności przesyłu na działkach gruntu oznaczonych numerami: 45, obr. 28, ark. 2, 14, obr. 21, ark. 6 i 202, obr. 28, ark. 6, położonych w Lublinie w osiedlach: im. A. Mickiewicza, im. M. Konopnickiej i B. Prusa – na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Lublinie,
- w sprawie ustalenia terminu i zakresu lustracji budynku opieki społecznej „Dom Seniora” przy ul. P. Wołodźjowskiego 17 w Lublinie,
- w sprawie zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności w pawilonach wolnostojących w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie: kontynuacji budowy dźwigów osobowych w os. Piastowskim przez Firmę Schindler Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie,
- w sprawie zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności w pawilonach wolnostojących w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie korekty planu działalności gospodarczej Spółdzielni na 2020 r.,
- w sprawie zmiany wysokości stawki opłat eksploatacyjnych od dnia 01 lutego 2021 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, (sprzątanie klatek schodowych),
- w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania opłat za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
- w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, (c.o.),
- w sprawie zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych od dnia 1 lutego 2021 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, (stawka na działalność społeczno-wychowawczą i kulturalną),
- w sprawie zmiany struktury organizacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2020 r.,
- w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Marianowi Gągoli do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni oraz bieżącą działalnością gospodarczą Osiedla im. Z. Krasieńskiego,
- w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Jarosławowi Lizutowi do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Osiedla Piastowskie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie uchylenia uchwały nr 15/2020 z dnia 23 września 2020 r. w sprawie zawarcia umowy o świadczenie pracy z Panem Jackiem Goździkiem wyznaczonym przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na okres od dnia 24 września 2020 r. do czasu wyboru przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie i podjęcie uchwały w sprawie zawarcia umowy zlecenia z Panem Jackiem Goździkiem o pełnienie funkcji Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Po uzgodnieniu przez Radę Nadzorczą warunków dotyczących świadczenia pracy z Panem Jackiem Goździkiem, delegowanym członkiem Rady Nadzorczej, została zawarta umowa zlecenia.

- w sprawie zmiany struktury organizacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2021 r.,
- w sprawie korekty planu działalności gospodarczej Spółdzielni na 2020 r. (korekta planu środków na wynagrodzenia na 2020 r.),
- w sprawie założeń do projektu planu działalności gospodarczej Spółdzielni na 2021 r.,
- w sprawie ustaleń zadań premiowych dla Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na I kwartał 2021 r.,
- w sprawie podziału nadwyżki z funduszu płac za 2020 r. i przyznania nagrody Członkom Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie przyjęcia protokołu z posiedzenia Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 03 listopada 2020 r.,

- w sprawie uchwalenia planu działalności gospodarczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2021 r.

Do powyższych uchwał członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali uzasadnienia na piśmie.

W formie korespondencyjnej Prezydium Rady Nadzorczej przygotowywało propozycję odpowiedzi na pisma kierowane do Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w formie korespondencyjnej otrzymywała następujące informacje:

- informację biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r.,
- wyniki finansowo – rzeczowe za 2019 r.,
- wyniki finansowo – rzeczowe za I kwartał 2020 r.,
- realizację zadań premiowych Zarządu za IV kwartał 2019 r.,
- realizację zadań premiowych Zarządu za I kwartał 2020 r.,
- zatwierdziła sprawozdania Komisji problemowych Rady Nadzorczej za 2019 r. Komisji Rewizyjnej, Gospodarczej, Organizacyjno-Samorządowej.

Rada Nadzorcza w formie pisemnej proponowała i uzgadniała zadania premiowe dla Zarządu na II i III kwartał 2020 r.

Na podstawie kwartalnych sprawozdań z działalności podstawowej Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej oceniali wyniki gospodarcze Spółdzielni i efekt pracy Zarządu. Kwartalne sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i realizacja planów finansowo - rzeczowych były przez Radę akceptowane, a wnoszone uwagi i wnioski realizowane przez Zarząd Spółdzielni.

W swych całorocznych działaniach Rada Nadzorcza monitorowała w okresach kwartalnych wskaźniki zadłużenia.

Rada Nadzorcza była informowana przez Zarząd o wydatkowaniu dodatkowych funduszy na zakup środków ochronnych i dezynfekcyjnych, zapobiegających rozprzestrzenianiu się wirusa.

Kolejnym omawianym tematem związanym z finansami były opłaty za najem lokali użytkowych. Zarząd informował Radę Nadzorczą o podjętych działaniach dotyczących odraczania, w części umarzania płatności, a nawet obniżania czynszu najemcom, którzy często musieli zaprzestać swojej działalności, ponieważ z powodu pandemii koronawirusa tracili swoje źródła dochodów.

Rada Nadzorcza zajmowała się w ramach problematyki społeczno- kulturalnej działalnością Domu Kultury LSM.

Ważnym obowiązkiem Rady było monitorowanie i ocenianie wyznaczonych zadań, w ramach realizacji planu prac remontowych, w oparciu o nakreślone kierunki i przyjęte założenia finansowe. Przedstawiciele Komisji Gospodarczej uczestniczyli w komisjach przetargowych na roboty remontowo – budowlane w Spółdzielni.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni 2020 r. obejmującego:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową: **239.795.445,36 zł**,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01. 01. 2020 r. do 31. 12. 2020 r. wykazuje stratę netto **417.882.73 zł**.

Nieprzewidziane koszty z tytułu zakupu środków ochronnych i dezynfekcyjnych wyniosły ponad 130 tys. zł. Dodatkowo Spółdzielnia poniosła straty z tytułu najmu lokali użytkowych, których wpływy w znacznym stopniu były niższe niż w roku poprzednim. Porównując koszty należy zwrócić uwagę, że nie zmniejszyły się one w analogicznym okresie a wręcz wzrosły. Na ujemny wynik finansowy miała również wpływ działalność Domu Kultury (strata ponad 277 tys. zł.), koszty związane z eksploatacją Domu Seniora przy ul. Wołodyjowskiego (strata ponad 106 tys. zł). Osiągnięty zysk na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej pozwolił pokryć częściowo wyżej wymienione straty.

- zestawienie zmian w kapitale własnym wskazuje spadek funduszu własnego o kwotę **6.579.162,15 zł**,
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o **2.096.376,69 zł**,
- informację dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania finansowego i niezbędne informacje i objaśnienia.

Ponadto z Opinii wynika, że załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2020 do 31.12.2020 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 jednostką przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2020 r. poz. 1415), Krajowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. z późniejszymi zmianami, ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 17/2021 r. z dnia 29 kwietnia 2021 r. zostało przyjęte sprawozdanie biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni 2020 r.

Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie po zapoznaniu się z wynikami badania sprawozdania finansowego za 2020 r. przyjmuje sprawozdanie finansowe za rok 2020 i wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o:

- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego z działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2020 r.,
- podjęcie uchwały w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium za działalność w roku 2020,
- podjęcie uchwały w sprawie pokrycia straty za rok obrotowy 2020 stratę netto w kwocie 417,882,73 zł pokryć z funduszu zasobowego Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowania Zarządowi i pracownikom za aktywną pracę, dbałość o sprawy mieszkańców, Spółdzielni i dzielnicy.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie uchwałą podjętą na piśmie nr 18/2021 z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Zofia Pikiewicz

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Krzysztof Baranowski

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z obowiązkiem statutowym, przedstawia Członkom Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informację sprawozdawczą o działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2020 r. Spółdzielnią kierował 3 osobowy Zarząd w składzie:

Joanna Romańczuk - Prezes Zarządu Spółdzielni do dnia 16 czerwca 2020 r.

Janusz Grzelak - członek Rady Nadzorczej od dnia 29 czerwca 2020 r. na mocy uchwały Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie nr 7/2020 delegowany do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – do dnia 18 sierpnia 2020 r.

Zgodnie z uchwałą nr 10/2020 Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie z dnia 18 sierpnia 2020 r. na stanowisko Prezesa Zarządu wybrany został w drodze konkursu **Andrzej Mazurek**, któremu powierzono pełnienie funkcji od dnia 19 sierpnia 2020 r.

Włodzimierz Gawel - członek Rady Nadzorczej od dnia 06 listopada 2019 r. na mocy uchwały Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 16/2019 delegowany do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji – do dnia 30 czerwca 2020 r.

Jacek Goździk - członek Rady Nadzorczej od dnia 23 września 2020 r. na mocy uchwały Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 14/2020 delegowany do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji.

Anna Górna - Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno - Finansowych Główny Księgowy - do dnia 31 grudnia 2020 r.

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

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

Syntetyczne dane oceniające całokształt sytuacji gospodarczej i ekonomicznej Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2020, w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco.

GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

W roku 2020 Spółdzielnia zarządzała 212 budynkami mieszkalnymi, 13 228 lokalami mieszkalnymi, 1 483 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 kłatkach 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 wymiana wind na nowe,
- montaż nowych wind w osiedlu Piastowskim,
- remont i modernizacja infrastruktury technicznej.

W ramach w/w działań w 2020 r. wykonywano:

W RAMACH TERMOMODERNIZACJI PRZEPROWADZONO:

- Docieplenia ścian i stropodachów na powierzchni 7 516 m² w tym:
 - stropodachy 5 240 m² w budynkach przy: ul. Balladyny 12, ul. T. Zana 27, ul. Skrzetuskiego 2, 2a, 2b, 4, ul. Pana Balcera 1, ul. Żarnowiecka 6,
 - ściany zewnętrzne 2 182 m² w budynkach przy: ul. Wallenroda 2, ul. Wallenroda 5, ul. Grażyny 29, ul. Wajdeloty 3, ul. Balladyny 12, ul. Emancypantek 5, Leonarda 18 (lokale użytkowe),
 - strop piwnic 94 m² w budynkach przy: ul. Juranda 3.
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej:
 - 11 szt. drzwi klatek schodowych, 4 szt. drzwi do lokali użytkowych,
 - 210 szt. okien na kłatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz 15 m² okien w witrynach lokali użytkowych.

Wykonywane były też inne roboty jak: remont balkonów (571 szt.), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, wymiana i przełożenie opasek odwadniających przy ul. Grażyny 14, ul. Juranda 1, ul. Brzeskiej 4.

REMONTY DACHÓW

Wykonano remont dachów, wymianę pokrycia i obróbek blacharskich w ilości 890 m², wymianę rynien i rur spustowych w ilości 141 mb.

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

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

W 2020 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 2020 r. wydano na remonty instalacji w budynkach mieszkalnych:

- 704,2 tys. zł na remonty instalacji elektrycznych,
- 6,2 tys. zł na remonty instalacji centralnego ogrzewania,
- 936,9 tys. zł na remonty instalacji wodno - kanalizacyjnych (w tym wymiana wodomierzy),
- 1,6 tys. zł. na remonty instalacji gazowych.

MONTAŻ, WYMIANA I REMONTY WIND

Koszt wymiany i napraw dźwigów osobowych w 2020 r wyniósł 1 040 079 zł.

Zamontowano nowe windy z szybem na osiedlu Piastowskim w budynkach przy ul. B. Chrobrego 5 i ul. B. Śmiałego 3.

Wymieniono dźwigi na nowe w budynkach przy ul. Juranda 1 kl. 1, ul. Juranda 3 kl. 3, ul. Pana Balcera 11 kl. 2 i ul. Pana Tadeusza 2. Całkowity koszt wymiany dźwigów na nowe wynosi 546 480 zł.

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

REMONTY NAWIERZCHNI DROGOWYCH

W 2020 r kontynuowano wymianę nawierzchni na: chodnikach, ciągach pieszo – jezdnych, dojściach do budynków, schodach zewnętrznych, opaskach odwadniających.

Ogółem remont nawierzchni wykonano na łącznej powierzchni 4,0 tys. m²:

- 3 932 m² nowej nawierzchni z kostki brukowej w miejsce nawierzchni asfaltowej tj. dojść do budynków mieszkalnych, ciągów pieszo-jezdnych i schodów,
- 97 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 785 m².

ROBOTY MALARSKIE I MURARSKO-TYNKARSKIE

Ogółem pomalowano 2,96 tys. m² powierzchni klatek schodowych, korytarzy, pralni i suszarni.

WYKONANIE POZOSTAŁYCH PRAC

W ramach obsługi konserwacyjno - technicznej na bieżąco wykonywanej przez konserwatorów osiedli, w 2020 r. wykonano 9 861 usług konserwacyjnych. Szczegóły zostały przedstawione w sprawozdaniach poszczególnych administracji.

CO ZAMIERZAMY REMONTOWAĆ W 2021R ?

W roku bieżącym planujemy kontynuację:

- docieplenia ścian oraz remonty loggi i balkonów przy: ul. Grażyny 16 (szczyt południowy), ul. Pana Tadeusza 10 (szczyt zachodni), ul. K. Wallenroda 7 (szczyt północny), ul. Wileńska 8 (szczyt wschodni), ul. Rzeckiego 4 (szczyt południowy), ul. Ochockiego 5 (szczyt zachodni), ul. Ochockiego 6 (szczyt południowy), ul. Faraona 6 (szczyt północny),
- remont balkonów w budynkach przy ul. Juranda 5 – 22 szt., ul. B. Chrobrego 16 (55 szt.), 20 (22 szt.), ul. K. Wielkiego 9 (44 szt.), ul. Rzeckiego 3 (20 szt.), ul. Faraona 4 (20 szt.), ul. Emancypantek 3 (10 szt.), ul. Brzeskiej 7 (10 szt.), ul. Brzeskiej 9 (925 szt.), ul. Brzeskiej 6 (20 szt.), ul. Nadbystrzycka 85 (10 szt.), ul. Nadbystrzycka 87 (10 szt.), ul. Pozytywistów 20 (10 szt.),
- montaż wzmocnień z remontem płyt balkonów przy ul. Balladyny 2 (3 szt.) ,ul. Balladyny 12 (4 szt.), ul. T. Zana 8 (5szt.), ul. T. Zana 10 (2 szt.), ul. T. Zana 12 (2 szt.), ul. Skierki 1 (11 szt.), ul. Wileńska 7 (2 szt.), ul. Wileńska 11 (2 szt.), ul. Wileńska 15 (3 szt.),
- wymiany stolarki okiennej,
- kompleksowy remont dachu i docieplenie kominów w budynku przy ul. Rymwida 8,
- 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 i wymiany dźwigów osobowych (w budynkach przy: ul. Żarnowiecka 5 kl.1,3, ul. Leonarda 7 kl. 1,3 ul. Leonarda 9 kl. 1, ul. Rymwida 4, ul. Skrzetuskiego 6 kl. 1, ul. Skrzetuskiego 10 kl. 1, ul. Wallenroda 2b, ul.Wileńska15, ul.Zana10, ul. Żarnowiecka 5 kl. 1,3),
- 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 2021 roku planowany jest montaż kolejnych dźwigów osobowych w budynkach na osiedlu Piastowskim przy ul. B. Chrobrego 1,3,7,12 i ul. B. Śmiałego 7, ul. L. Czarnego 7 i ul. Kazimierza Wielkiego 1.

SPRZĄTANIE KŁATEK SCHODOWYCH

Zestawienie sprzątanых klatek na koniec roku 2020 w poszczególnych osiedlach wygląda następująco:

1. A. Mickiewicza – 119 kl. sch. - firma NOWOS P.W.,
2. J. Słowackiego – 42 kl. sch. - firma INPROF,
3. Piastowskie - 19 kl. sch. - firma INPROF UW,
4. Z. Krasińskiego – 53 kl. sch. - firma INPROF,
5. H. Sienkiewicza – 39 kl. sch. - firma LUX,
6. M. Konopnickiej – 63 kl. sch. - firma INPROF,
7. B. Prusa – 76 kl. sch. - firma LUX .

Opłata za sprzątanie klatek w 2020r nie została zmieniona w porównaniu do roku poprzedniego.

ZARZĄDZANIE MIENIEM WSPÓLNYM W SPÓŁDZIELNI

Administracja Mienie Spółdzielni Nieruchomości Wspólne w 2020 r. zarządzała dwudziestoma jednoma nieruchomościami zlokalizowanymi 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 (plac parkingowy). 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. Wołodajewskiego 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, pawilon handlowy przy ul. Pozytywistów 1 oraz jedna nieruchomość stanowiąca administrację ogólną.

W 2020 r. Administracja Mienie Spółdzielni Nieruchomości Wspólne zarządzała 431 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 35 686,15 m², w tym: 64 lokali na warunkach własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności 53 szt. oraz jednym lokalem na warunkach ekspektatywy odrębnej własności.

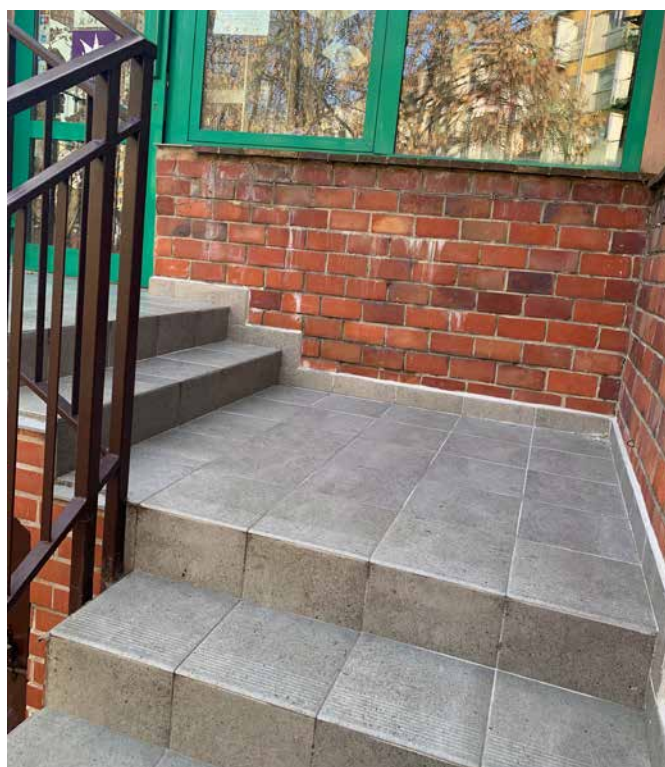
Główne zadania Administracji zmierzają do pełnego wykorzystania lokali użytkowych przeznaczonych pod wynajem, obsługi najemców, właścicieli lokali oraz osób dzierżawiących tereny w zakresie: zawierania umów, wystawiania faktur, obsługi kont opłat eksploatacyjnych, bieżącej obsługi korespondencji zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej.

Działalność Administracji w 2020 r. to również nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości pod względem technicznym tj. przeprowadzanie niezbędnych remontów, przeglądów okresowych, konserwacji we wszystkich administrowanych obiektach.

W minionym roku wykonano między innymi następujące prace remontowo - modernizacyjne:

Targ ul. Wileńska

- wyremontowano schody zewnętrzne do lokalu kwiaciarni wymieniając popękane płytki na nowe wraz z wykonaniem nowej podbudowy i izolacji płyty betonowej biegu schodowego



- na bieżąco usuwano zapadnięcia w kostce klinkierowej w ciągu pieszym jak i w zjazdach oraz placach manewrowych na terenie targowiska
- wygrodzono nowe miejsce na kontenery na odpadki od ul. Wileńskiej z utwardzeniem nawierzchni i nowym wejściem



- naprawiono ogrodzenie poprzez wzmocnienie pręseł dodatkowymi prętami przy bramie wjazdowej
- wykonano płukanie grzejników w instalacji c.o. w Bloku I i III poprawiając dogrzanie lokali

Os. Z. KRASIŃSKIEGO

nieruchomość 4 (Leonarda 16,18)

- rozpoczęto kontynuowanie docieplenia Pawilonu Handlowego przy ul. Leonarda 18 (ściana zachodnia od strony placu zabaw oraz od strony ulicy Bohaterów Monte Cassino)
- wykonano kapitalny remont schodów zewnętrznych z wymianą płytek i nowymi balustradami
- zamontowano dodatkowo zabudowę okienną przy lokalu Poczty.

nieruchomość 5 (Leonarda 1,1A,1B)

- wymieniono stare stalowe drzwi od zaplecza na nowe do lokalu apteki przy ul. Leonarda 1A
- wyremontowano pokrycie daszku wraz z wymianą obróbek blacharskich i koszy spustowych przy prześwicie Leonarda 1A - 1B

Działalność Administracji Mienie Spółdzielni to również zarządzanie targowiskiem przy ul. Wileńskiej. W 2020 r. zawarto 114 umów rezerwacyjne na miejsca handlowe całoroczne. Targowisko dysponuje 60 stanowiskami na stołach zadaszonych. Ogólna liczba miejsc handlowych jest 170.

Z uwagi na wprowadzone w 2020 roku obostrzenia dotyczące pandemii COVID-19 zostały wprowadzone zasady bezpiecznego korzystania z terenów Targowiska.

Handlujących zaopatrzone w płyny do dezynfekcji, pouczono o konieczności korzystania z maseczki zasłaniającej usta i nos, poinformowano dodatkowo osoby sprzedające o obowiązku noszenia rękawiczek ochronnych z przestrzeganiem zachowania odstępu między kupującymi.

Na wszystkich bramach wejściowych zostały zainstalowane kosze na zużyte rękawiczki oraz wywieszono zasady korzystania z targowiska w okresie pandemii polegające na kontroli prawidłowości zajmowanych miejsc, czystości wokół stanowisk handlowych, czystości i porządku na całym terenie targowiska.

Miniony 2020 rok był czasem trudnym zarówno dla przedsiębiorców korzystających z lokali handlowo-usługowych będących w zasobach Spółdzielni jak i samej Spółdzielni.

W 2020 r. z uwagi na ogłoszony stan epidemii COVID – 19 i wprowadzone przez rząd restrykcje w postaci zamknięcia większość działalności i gospodarczy lockdown, do Spółdzielni wpłynęło ponad 300 podań od użytkowników lokali z prośbą o nienaliczanie bądź obniżenie do minimum opłaty czynszowej z tytułu najmu lokalu ponieważ nie osiągalni oni żadnych dochodów a lokale pozostawały zamknięte.

Rozumiejąc bardzo trudną sytuację najemców korzystających z lokali Spółdzielni – a są to w przewadze „mali” przedsiębiorcy tj. jak np. saloniki piekarnicze, usługi kosmetyczne, fryzjerskie czy szewskie - Spółdzielnia udzieliła obniżek czynszowych na kwotę ponad 320 tys. zł co bezpośrednio przełożyło się na brak dochodu z tytułu najmu lokali, jednak dało to szansę na przetrwanie najemcom i możliwość odrobienia strat i dalszy najem.

Dzięki powyższym działaniom Spółdzielni nie straciła najemców a obecna poprawiająca się sytuacja epidemiologiczna pozwala przedsiębiorcom odrabiać straty, opłacać czynsz związany z najmem lokalu, a mieszkańcy nadal mogą korzystać z oferowanych usług.

SPRAWOZDANIE Z ORGANIZACJI DZIAŁALNOŚCI KULTURALNEJ W LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2020 ROKU

Jak wszyscy wiemy rok 2020 okazał się rokiem trudnym dla różnych obszarów gospodarki i w związku z pandemią covid-19 ograniczeniami dotknięta została też nasza działalność kulturalna. Z początkiem 2020 roku Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa podobnie jak w latach poprzednich rozpoczęła prowadzenie działalności kulturalnej na rzecz mieszkańców. Niestety tylko do połowy marca. Wszystkie zajęcia i wydarzenia kulturalne odbywały się w Domu Kultury LSM przy ulicy Konrada Wallenroda 4a w Lublinie, od poniedziałku do piątku, w godzinach od 8.00 do 20.00, a czasami również w weekendy. W ofercie Domu Kultury znalazły się zajęcia zarówno dla dzieci jak i dorosłych mieszkańców osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Były to w ramach form stałych: zajęcia plastyczne, taneczne, fotograficzne, wokalne, gimnastyczne dla pań, oraz zajęcia organizowane cyklicznie, takie jak spektakle, spotkania o różnorodnej tematyce, koncerty, promocje publikacji książkowych czy wernisaże. Młodzi pasjonaci modelarstwa mogli uczestniczyć w zajęciach dwa razy w tygodniu w modelarni lotniczej. Nowością w formach stałych Domu Kultury LSM były zajęcia nauki pisania ikon, w czasie których uczestnicy poznawali technikę i proces tworzenia ikony od podstaw.

W tym krótkim czasie odbywały się koncerty takie jak karnawałowy zatyłowany „Cudowny świat operetki”, w reżyserii Marioli Zagojskiej z udziałem artystów z Teatru Muzycznego w Lublinie z narracją i prowadzeniem Ewy Hadrian. Jak zawsze ten rodzaj eventu kulturalnego cieszył się bardzo dużym zainteresowaniem nie tylko mieszkańców LSM, ale również lublinian. Innym ciekawym wydarzeniem muzycznym był koncert patriotyczno-sentymentalny Jerzego Downara pt. „W tym miejscu Polska się zaczyna...”. Bardzo dobrze odebrany został zaproponowany przez Dom Kultury wieczór z muzyką w wykonaniu m.in. Natalii Kozub oraz filharmoników lubelskich pt. „Romanse i ballady rosyjskie”, który miał być powtórzony w późniejszym terminie w związku z dużym zainteresowaniem publiczności. Cyklicznie raz w miesiącu odbywały się koncerty kameralne prowadzone przez Teresę Księską-Falger w cyklu „Bo piękno na to jest by zachwycić...”, poświęcone wybitnym twórcom muzyki poważnej. Na scenie Domu Kultury gościliśmy w 2020 roku Teatr „Studio wyobraźni” w spektaklu rodzinnym „Skrzaty”, Teatr Kameralny mający niegdyś siedzibę w DK LSM, w spektaklach „Ten Obcy” i „Szatan z siódmej klasy” adresowanych do dzieci i młodzieży oraz Amatorski Teatr Towarzyski ze spektaklami pt. Herbert – (Nie)Istnienie i „Obrazki z życia II Rzeczypospolitej” na podstawie książki Melchiora Wańkowicza pt. „Tędy i owędy” które mogli obejrzeć mieszkańcy naszej Spółdzielni. Z okazji walentynek w koncercie o miłości zatyłowanym „Co robić w taką noc”, wystąpił dla publiczności Zespół Standard Brass Band pod kierunkiem Bogusława Wróblewskiego z solistką Agnieszką Dobrowolską. Współpracujący z Domem Kultury, Lubelski Uniwersytet II Wieku, przygotował koncert wokально-taneczny „W karnawałowych rytmach”, w którym uczestniczyli nie tylko słuchacze uniwersytetu, ale również szerokie grono mieszkańców LSM. Nowe aranżacje utworów, legend polskiego jazzu i piosenki mieszkańcy Spółdzielni i miasta mogli obejrzeć w projekcie scenicznym pod kierunkiem Magdaleny Stopy z gościnnym udziałem GOSPEOPLE pt. „Komeda-Młynarski Project”, który dostarczył niezwykłych przeżyć i doznań artystycznych.

Pomimo pandemii udało nam się podsumować konkurs plastyczny poświęcony Juliuszowi Słowackiemu pt. „W pamiętniku Zofii Bobrowskiej”, w którym wzięło udział ponad 160 uczestników z różnych placówek kulturalno-oświatowych. Uczestnicy koła plastycznego naszego Domu Kultury wzięli udział w konkursie zatyłowanym „Mały format 2020. I Lubelski konkurs grafiki dzieci i młodzieży”, w którym zdobyli wyróżnienie.

Od 13 stycznia do 24 stycznia organizowane były zajęcia kulturalne dla dzieci w ramach ferii zimowych. Przez dwa tygodnie dzieci w wieku 7-11 lat codziennie przychodziły na zajęcia, by tu bawić się, grać w gry zespołowe, poznawać nowych kolegów, integrować się i zdobywać nowe umiejętności z zakresu tańca, śpiewu czy plastyki. Zajęcia te były organizowane bezpłatnie dla uczestników. W czasie ferii zimowych odbywały się również projekcje filmowe, których odbiorcami były dzieci.

W galerii Domu Kultury odbyły się wernisaże wystaw Elżbiety Dąbrowskiej, która zaprezentowała oryginalne „Wycinanki” oraz wystawa prac Stowarzyszenia Twórców Przedmiotów Artystycznych „KANWA”, która zachwycała pięknem haftu krzyżkowego zatyłowana „Piękno rodzi się z pasji”. Ostatnią wystawę „Rysunek” Krystyny Główniak, która odbyła się bez udziału gości z powodu pandemii, z 13 marca 2020 roku można oglądać online na stronie Domu Kultury.

Niesamowite pustynne krajobrazy i historię życia Beduinów przedstawił w czasie jednego z wielu spotkań, Stanisław Kusiak prezentując reportaż filmowy z podróży do Jordanii. W roku 2020 kontynuowany był cykl spotkań podróżniczych prowadzonych przez Krzysztofa Baranowskiego, na które niejednokrotnie sala była wypełniona po brzegi. W tym krótkim okresie miało miejsce w Domu Kultury przedstawienie w języku portugalskim zatyłowane „Między nami kobietami” w wykonaniu studentów portugalistyki UMCS.

W marcu ubiegłego roku, zanim zawiesił działalność z powodu obostrzeń i pandemii, Dom Kultury zorganizował jeszcze z okazji Dnia Kobiet dwa koncerty: „Debuty” Zespołu Tańca Ludowego UMCS z pokazem tańców regionalnych i narodowych oraz recital Piotra Selima „Prosto z serca”.

Część wydarzeń, które nie mogły się odbyć przy udziale publiczności zostały zarejestrowane i zamieszczone na stronie internetowej Domu Kultury www.domkulturyism.pl i są nieodpłatnie dostępne do obejrzenia. Były to m.in.: spotkanie autorskie i promocja książki Anny Winner, opowieści podróżnicze dr Małgorzaty Teleckiej z UMCS, rozmowa z historykiem sztuki Elżbietą Matyaszewską.

We wrześniu ubiegłego roku podjęta została ponownie działalność Domu Kultury. Przywrócono zajęcia dla dzieci i dorosłych oraz część spotkań. Odbyły się też wernisaże wystaw z udziałem gości w reżimie sanitarnym. Niestety nadejście kolejnej fali epidemii nie pozwoliło nam na kontynuację rozpoczętych działań. Od 9 listopada czekamy na zielone światło i oczywiście na uczestników zajęć, amatorów wieczorów literackich i koneserów dobrych wydarzeń artystycznych.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Liczba członków LSM na 31.12.2020 r. wynosiła: 15.786.

Znaczny wzrost liczby członków w roku sprawozdawczym (w porównaniu do poprzedniego 2019r.) to wynik inicjatywy LSM i przesłanej do właścicieli mieszkań niebędących członkami Spółdzielni informacji o możliwości uzyskania statusu członka po złożeniu deklaracji i uzyskaniu pozytywnej decyzji Zarządu (należy zaznaczyć, że bez dodatkowych kosztów). Z powyższej możliwości skorzystało 550 osób.

Ponadto na przestrzeni 2020 roku :

- 291 osób zostało przyjętych w poczet członków Sp-ni w oparciu o art. 3 ustawy o sp. mieszkaniowych
- 12 współwłaścicieli sp. wł. pr. do lokalu podjęło zgodną decyzję, w wyniku której wskazano członka Spółdzielni
- przy braku zgodnej decyzji wszystkich współwłaścicieli sp. wł. pr. do lokalu - zgodnie z art. 5 usm wyboru członka Spółdzielni w 94 przypadkach dokonał Zarząd LSM
- 139 osób zostało skreślonych z rejestru członków Spółdzielni z tytułu zgonu
- 304 osoby utraciły członkostwo na mocy art. 6 usm w związku ze zbyciem sp. wł. prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności i braku innego tytułu prawnego w zasobach LSM.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie nakłada obowiązku członkostwa w Spółdzielni na właścicieli mieszkań. W zasobach naszej Spółdzielni w dalszym ciągu 802 właścicieli nie posiada statusu członka LSM.

W roku 2020 Spółdzielnia zarządzała 13.228 lokalami mieszkalnymi o poniższej strukturze:

127 lokali z ustanowionym spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu

7557 ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu

5452 odrębna własność lokali

74 lokali w najmie

19 z ekspektatywą odrębnej własności lokali

Działalność merytoryczna Działu Członkowskiego koncentruje się przede wszystkim na rzetelnej i zgodnej z przepisami prawa informacji oraz obsłudze proceduralnej w zakresie szeroko rozumianych spraw mieszkaniowych. Obejmuje między innymi analizę dokumentów celem potwierdzenia tytułu prawnego do lokalu, który uprawnia i jest niezbędny do przeprowadzenia transakcji cywilno-prawnych.

Zawarcie aktu notarialnego kupna sprzedaży, darowizny, zamiany, poświadczenia dziedziczenia, działu spadku i innych każdorazowo poprzedzone jest analizą dokumentów członkowskich, sprawdzeniem wynikającego z nich stanu faktycznego i wydaniem stosownych dokumentów.

Pracownicy Działu członkowskiego często są pierwszym punktem informacyjnym dla osób przeprowadzających w różnych formach nabycie i zbycie lokali mieszkalnych, trudne procedury związane z postępowaniem spadkowym, przekształceniem prawa w odrębną własność i w wielu innych sprawach.

Na przestrzeni 2020 r. pomimo obostrzeń i wielu utrudnień wynikających z pandemii zarejestrowano 345 transakcji, w tym:

136 kupna - sprzedaży, **65** darowizn, **87** postępowań spadkowych, **15** działów spadku, **2** umowy zamiany, **11** podziałów majątku wspólnego małżonków, **10** umów o dożywocie, **1** właściciel nabył lokal na mocy prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu własności, **18** ustanowionych pełnomocników.

Rok 2020 to kontynuacja sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem o nazwie Dom Seniora przy ul. P. Wołodyjowskiego 17. Sprzedano udziały, z którymi związanych jest 22 lokale mieszkalne.

W 2020 r. Spółdzielnia odzyskała 2 lokale mieszkalne w Domu Seniora przy ul. Pozytywistów 16, które zostały ponownie zasiedlone zgodnie z „Regulaminem zasiedlania mieszkań oraz rozliczania zaliczki na wkład mieszkaniowy w Domu Seniora w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pracownicy Spółdzielni zobowiązani są do prowadzenia i uaktualniania rejestrów: członków Spółdzielni, zawartych aktów notarialnych ustanowionych i przeniesionych odrębnych własności lokali, urzędzonych ksiąg wieczystych i ustanowionych na nich hipotek oraz innych rejestrów wynikających ze specyfiki prowadzonej działalności.

Bardzo istotną częścią pracy Działu, w zakresie spraw mieszkaniowych, jest współpraca z jednostkami zewnętrznymi takimi jak: Sądy, Urzędy Skarbowe, Banki, kancelarie komornicze i notarialne, a także zakłady pracy, które w ramach współpracy wnioskuje o potwierdzenie aktualnych bądź archiwalnych tytułów prawnych do lokali. To do pracowników działu należy potwierdzenie w formie zaświadczeń historii stanu prawnego poszczególnych lokali oraz przesyłanie szeregu xero kopii dokumentów.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH W ZASOBACH LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2020 R.

W 2020 r w związku z sytuacją epidemiczną i wprowadzeniem lockdownu w szerszym zakresie prowadzona była windykacja online. Okazało się to idealnym rozwiązaniem w czasie kiedy pieniądze nadal należy odzyskiwać a ograniczać do minimum kontakty międzyludzkie. Dzięki temu pandemia nie obniżyła naszej skuteczności a wręcz przeciwnie. Zmiany przepisów kpc spowodowały wzrost kosztów oraz konieczność doręczeń komorniczych, z kolei pandemia wydłużyła okres oczekiwania na rozpoznanie spraw.

Nasze działania windykacyjne z naciskiem na etap prewencji (monitorowanie zadłużeń) i etap polubownego zakończenia pozwalały ograniczać kierowanie spraw do sądu. Zwlekanie z rozpoczęciem dochodzenia należności przez kilka miesięcy może mieć teraz skutki znacznie drastyczniejsze niż przed pandemią.

Podsumowując, tylko dzięki przyspieszonym działaniom windykacyjnym, mimo spowolnienia gospodarczego udało się utrzymać wskaźniki na tak niskim poziomie.

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 **31.12.2020 r.** wyniosła: **2 952 993,46 zł**, w tym:

lokale mieszkalne	2 242 959,27 zł
lokale użytkowe	688 998,50 zł
garaże	21 035,69 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący **3,95 %**.

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	8	2	0	0	283
2.	J. Słowackiego	3	5	0	0	246
3.	Piastowskie	0	0	0	0	110
4.	Z. Krasińskiego	6	1	0	0	238
5.	H. Sienkiewicza	6	3	0	0	163
6.	M. Konopnickiej	2	1	0	0	182
7.	B. Prusa	1	4	0	0	260
Łącznie		26	16	0	0	1 482

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

Lp.	Osiedle	Ilość spraw skierowanych do sądu o nakaz zapłaty	Ilość wysłanych upomnień	Ilość spraw skierowanych o eksmisję	Ilość spraw skierowanych do komornika	Eksmisje wykonane
1	A. Mickiewicza	1	58	0	0	0
2	J. Słowackiego	2	78	0	0	0
3	Piastowskie	0	42	0	0	0
4	Z. Krasińskiego	0	47	0	0	0
5	H. Sienkiewicza	3	52	0	0	0
6	M. Konopnickiej	1	17	0	0	0
7	B. Prusa	0	27	0	0	0
RAZEM		7	321	0	0	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).

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. Zmiany przepisów KPC znacznie zmniejszyły ilość składanych pozwów i w konsekwencji wydanych nakazów zapłaty, spowodowały też konieczność doręczeń komorniczych, bardzo często nieskutecznych. Bierność ze strony dłużników powoduje kierowanie spraw do egzekucji komorniczej.

Niestety w minionym roku na skutek wprowadzenia podniesienia kwoty wolnej od potrąceń (Tarcza Antykryzysowa 3,0) egzekucje komornicze zostały w dużym stopniu ograniczone.

W roku 2020 roku **prowadzono 10 egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego - własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności.**

W wyniku działań windykacyjnych spośród **3** dłużników wobec których toczyło się postępowanie licytacyjne w **2** przypadkach została przeprowadzona skuteczna licytacja, natomiast w **1** przypadku licytacja się odbyła - brak prawomocnego przysądzenia.

Obecnie Spółdzielnia posiada 2 wyroki eksmisyjne z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, które oczekują na realizację. Łączne zadłużenie lokatorów z tymi wyrokami na dzień 31.12.2020r. wynosi **77 515,37 zł.**

Ponadto Spółdzielnia posiada **2** wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego, zadłużenie lokatorów z tymi wyrokami na dzień 31.12.2020r. wynosi **76,998,28 zł.**

Tarcza Antykryzysowa 3.0 spowodowała znaczne ograniczenia w zakresie egzekucji z nieruchomości - Art. 9521 kpc. wobec powyższego w 2020 r został wyznaczony tylko 1 termin licytacji nieruchomości.

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.

W minionym roku tylko w jednym przypadku, po ustanowieniu spadkobierców w wyniku działań windykacyjnych, zawarta została ugoda ,która doprowadziła do spłaty większości zadłużenia.

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI FINASOWEJ 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 2020 r. przedstawiają się następująco:

ANALIZA BILANSU

„Bilans” zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 239.795.445,36 zł. W ciągu minionego roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 10.704.859,26 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 31.12.2019	Stan na 31.12.2020	zmiana	zmiana stanu %	strukt. %
A. Aktywa trwałe	234 142 308,64	220 779 806,45	-13 362 502,19	-5,71%	92,07%
I. Wartości niematerialne i prawne	18 091,20	39 400,33	21 309,13	117,79%	0,02%
II. Rzeczowe aktywa trwałe.	232 633 382,22	218 916 462,68	-13 716 919,54	-5,90%	91,29%

III. Należności długoterminowe	1 288 424,82	1 621 480,04	333 055,22	25,85%	0,68%
IV. Inwestycje długoterminowe	202 410,40	202 463,40	53,00	0,03%	0,08%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
B. Aktywa obrotowe	16 357 995,98	19 015 638,91	2 657 642,93	16,25%	7,93%
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	3 501 157,28	4 023 138,95	521 981,67	14,91%	1,68%
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 970 665,43	14 067 042,12	2 096 376,69	17,51%	5,87%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	886 173,27	925 457,84	39 284,57	4,43%	0,38%
AKTYWA razem	250 500 304,62	239 795 445,36	-10 704 859,26	-4,27%	100,00%

Majątek trwały Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. stanowi kwota 220.779 806,45 zł a jego udział w całych aktywach wynosi 92,07%.

W jego skład wchodzi:

- **„Wartości niematerialne i prawne”** – w wysokości 39.400,33 zł to posiadane przez Spółdzielnię programy i licencje (wzrost wartości o 21.309,13 zł).
- **„Rzeczowe aktywa trwałe”** – ze względu na specyfikę działalności zdecydowanie dominują w strukturze aktywów stanowiąc aż 91,29 % tj. 218.916.462,68 zł (zmniejszenie wartości w ciągu roku o 13.716.919,54 zł) w ich skład wchodzi:
 *grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) - stan 34.440.596,08 zł,
 *budynki - stan 179.148.982,30 zł zmiana wartości spowodowana naliczonymi umorzeniami wartości środków oraz wyodrębnieniami lokali mieszkalnych,
 *urządzenia techniczne i maszyny - stan 2.238.994,83 zł - pozycja uległa zwiększeniu o 808.251,99 zł,
 *środki transportu i pozostałe - stan 1.143.949,74 zł – zmniejszenie wartości o 26.341,81 zł,
 * środki trwałe w budowie (stan 1.943.939,73 zł) - zmiana wartości na skutek poniesionych nakładów na kwotę 2.005.633,70 zł i przyjęcia na stan majątku spółdzielni zakończonych inwestycji na kwotę 1.378.201,45 zł.
- **„Należności długoterminowe”** – o wartości 1.621.480,04 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 333.055,22 zł) wynika głównie z uzupełnienia wspomnianych wkładów poprzez finansowanie ich wydzieloną częścią funduszu remontowego, oraz budowy kolejnych dźwigów.
- **„Inwestycje długoterminowe”** – w kwocie 202.463,40 zł stanowią długoterminowe aktywa finansowe w postaci posiadanych akcji.

W ciągu minionego roku nastąpiło zmniejszenie majątku trwałego LSM o 13.362.502,19 zł.

Zmiany zachodzące w poszczególnych pozycjach **majątku obrotowego**, którego stan na dzień 31.12.2020 roku to 19.015.638,91 zł (co stanowi 7,93 % całego majątku LSM) dały w efekcie jego zwiększenie o 2.657.642,93 zł.

Strukturę aktywów obrotowych w 2020 r. ukształtowały pozycje:

- **„Należności krótkoterminowe”** stanowiące 4.023.138,95 zł oraz nieznaczny (1,68%) udział w całym majątku zawierają głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz innych rozrachunków. Zmiana pozycji to zwiększenie o 521.981,67 zł.
- **„Inwestycje krótkoterminowe”** – pozycja obrazująca stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych w dniu bilansowym - kwota w wysokości 14.067.042,12 zł. Wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 2.096.376,69 zł.
- **„Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”** - w kwocie 925.457,84 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 2020 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 87,49 % całych pasywów stanowi kapitał własny, a co za tym idzie, źródła obce czyli zobowiązania tylko w 12,51 % finansują działalność gospodarczą LSM.

PASYWA	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2020	zmiana	zmiana stanu %	strukt.%
A. Fundusze własne	216 375 038,74	209 795 876,59	-6 579 162,15	-3,04%	87,49%
I. Fundusz podstawowy	121 099 028,45	120 634 422,38	-464 606,07	-0,38%	50,31%
II. Fundusz zasobowy *	66 859 473,03	66 935 523,45	76 050,42	0,11%	27,91%
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	28 385 722,89	22 612 999,12	-5 772 723,77	-20,34%	9,43%
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	30 814,37	30 814,37	0,00%	0,01%
VI. Zysk (strata) netto	30 814,37	-417 882,73	-448 697,10	-1456,13%	-0,17%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	34 125 265,88	29 999 568,77	-4 125 697,11	-12,09%	12,51%
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe *	2 444 276,05	692 934,03	-1 751 342,02	-71,65%	0,29%
III. Zobowiązania krótkoterminowe *	29 844 718,05	27 376 940,43	-2 467 777,62	-8,27%	11,42%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 836 271,78	1 929 694,31	93 422,53	5,09%	0,80%
PASYWA razem	250 500 304,62	239 795 445,36	-10 704 859,26	-4,27%	100,00%

FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień bilansowy 2020 roku zamyka kwota 209.795.876,59 zł, a ich struktura i porównanie do roku 2019 przedstawia się następująco:

- **Fundusz podstawowy** - wynosi 120.634.422,38 zł i stanowi 50,31 % pasywów (zmniejszenie w ciągu minionego roku o 464.606,07 zł).

W jego skład wchodzi :

- fundusz udziałowy - 608.072,96 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych - 2.295.563,62 zł
- fundusz wkładów budowlanych - 117.730.785,80 zł

- **Fundusz zasobowy** - wynosi 66.935.523,45 zł, co stanowi 27,91 % pasywów.

W badanym okresie obserwujemy zwiększenie pozycji o 76 050,42 zł.

- **Kapitał z aktualizacji wyceny** – stan na dzień bilansowy to 22.612.999,12 zł, co stanowi 9,43% 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 2019 o 5.772.723,77 zł wynikające głównie z umorzenia środków trwałych, oraz innych tytułów.

- **Strata netto** – kwota 417.882,73 zł stanowi wynik netto na działalności gospodarczej w minionym roku (po naliczeniu podatku dochodowego zgodnie z wymogami przepisów podatkowych).

Na ujemny wynik finansowy znaczący wpływ miała sytuacja epidemiologiczna.

Nieprzewidziane koszty z tego tytułu na zakup środków ochronnych i dezynfekcyjnych wyniosły ponad 130 tys. zł. Dodatkowo Spółdzielnia poniosła straty z tytułu najmu lokali użytkowych, których wpływy w znacznym stopniu były niższe niż w roku poprzednim. Porównując koszty należy zwrócić uwagę, że nie zmniejszyły się one w analogicznym okresie a wręcz wzrosły. Na ujemny wynik finansowy miała również wpływ działalność Domu Kultury (strata ponad 277 tys. zł), koszty związane z eksploatacją Domu Seniora przy ul. Wołodyjowskiego (strata ponad 106 tys. zł). Osiągnięty zysk na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej pozwolił pokryć częściowo wyżej wymienione straty.

FUNDUSZE OBCE

- **Zobowiązania długoterminowe** o wartości 692.934,03 zł stanowią 0,29 % pasywów bilansu i obejmują zobowiązania z tytułu dociepień (rozliczane z mieszkańcami w ramach wydzielonej części funduszu remontowego-(dotyczą już tylko mieszkańców os. im. B. Prusa), oraz budowy dźwigów osobowych w osiedlu Piastowskim.
- **Zobowiązania krótkoterminowe** wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 27.376.940,43 zł i 11,42 % - 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 2020 roku i fakturowane na 31 grudnia, a ich płatność nastąpiła w roku 2021.

Stan funduszy specjalnych ujętych w pozycji zobowiązań krótkoterminowych to kwota 10.804.602,46 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: 1.929.694,31 zł), które stanowią kwoty podlegające rozliczeniom w okresach przyszłych.

Ogółem strukturę pasywów bilansu w roku 2020 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 2020 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni. Zgodnie z ewidencją księgową koszty Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności w roku ubiegłym wyniosły 72.290.589,56 zł. Z tego:

eksploatacja zasobów mieszkaniowych	– 35.749.662,88 zł
działalność pozostała	– 7.007.356,89 zł
woda i ścieki	– 8.982.587,21 zł
gospodarka cieplna -(c.o. i c.w.)	– 20.525.987,80 zł
działalność społ. - wych. osiedli	– 24.994,78 zł

Ponadto, wystąpiły tzw. pozostałe koszty operacyjne w kwocie 239.205,38 zł obejmujące przede wszystkim koszty postępowania sądowego i komorniczego.

Spółdzielnia poniosła również koszty finansowe w wysokości 27.239,40 zł – w tym

odsetki od kredytu na przejściowe finansowanie inwestycji Domu Seniora (27.220,19)

Przychody Spółdzielni z działalności to 71.065.861,44 zł.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 810.660,32 zł dotyczą głównie zwrotów opłat sądowych i komorniczych, odszkodowań, rozwiązanych odpisów aktualizacyjnych, oraz przychody ze sprzedaży środków trwałych.

Przychody finansowe stanowią kwotę 139.382,52 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)

2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
Wszp = 64,5 %	Wszp = 70,3 %	Wszp = 62,9 %	Wszp = 84,9 %

Przedstawiona wartość na dzień bilansowy minionego roku mówi nam, że 31 grudnia 2020 mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym 85% posiadanych zobowiązań krótkoterminowych, mimo tego, że terminy ich płatności przypadają w roku 2021.

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

Wskaźnik bieżącej płynności:

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

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

2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
Wbp = 102,4%	Wbp = 96,3%	Wbp = 86,0%	Wbp = 114,7%

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

2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
Wzkwł = 6,65%	Wzkwł = 9,47%	Wzkwł = 9,92%	Wzkwł = 8,23%

Poziom wskaźnika informuje nas, że w 2020 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło zaledwie 0,08 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 = Zadłużenie długoterminowe (kredyty i pożyczki) / Kapitał własny

2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
Wzdł. = 0,63%	Wzdł. = 1,36%	Wzdł. = 0,83%	Wzdł. = 0,00%

Wskaźnik ten obrazuje jaka procentowa wielkość kapitałów własnych jest finansowana przez zobowiązania długoterminowe. W bieżącym roku wskaźnik zadłużenia długoterminowego wynosi 0% ze względu na spłacony kredyt w wysokości 1.805.553 zł.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych

Wze = zaległości (należności) eksploatacyjne / obciążenia eksploatacyjne

2017 rok	2018 rok	2019 rok	2020 rok
Wze = 5,26%	Wze = 4,21%	Wze = 3,93%	Wze = 3,95%

Zaległości eksploatacyjne z tytułu naliczonych opłat na koniec 2020 roku ukształtowały się na niewiele większym poziomie w stosunku do roku ubiegłego.

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

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 rok zostało poddane badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą.

Lublin, dn. 09.04.2021 r.

INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI LSM ZA 2020 ROK	
A.	WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI
B.	SPRAWOZDANIE TABELARYCZNE
I.	STAN ZASOBÓW NA 31.12.2020 ROK
II.	KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ
III.	KOSZTY KONSERWACJI
IV.	WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY
V.	STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2020 ROK
VI.	ZAŁEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2020 ROKU

Rok 2020 był rokiem trudnym dla Spółdzielni, dla naszych członków, a także dla najemców lokali handlowo-usługowych będących w zasobach Spółdzielni. Ogłoszony stan epidemii i wprowadzone przez rząd ograniczenia w działalności gospodarczej spowodowały drastyczne zmniejszenie dochodów lub całkowite zamknięcie działalności naszych najemców. Do Zarządu Spółdzielni wpłynęło ponad 300 podań od najemców lokali z prośbą o nienaliczanie lub obniżenie opłat czynszowych. Spółdzielnia udzieliła obniżek na kwotę ponad 320 tys. zł.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2020r. wyniósł 844 tys. 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. W związku z wyżej opisaną sytuacją Spółdzielnia poniosła stratę na tej działalności.

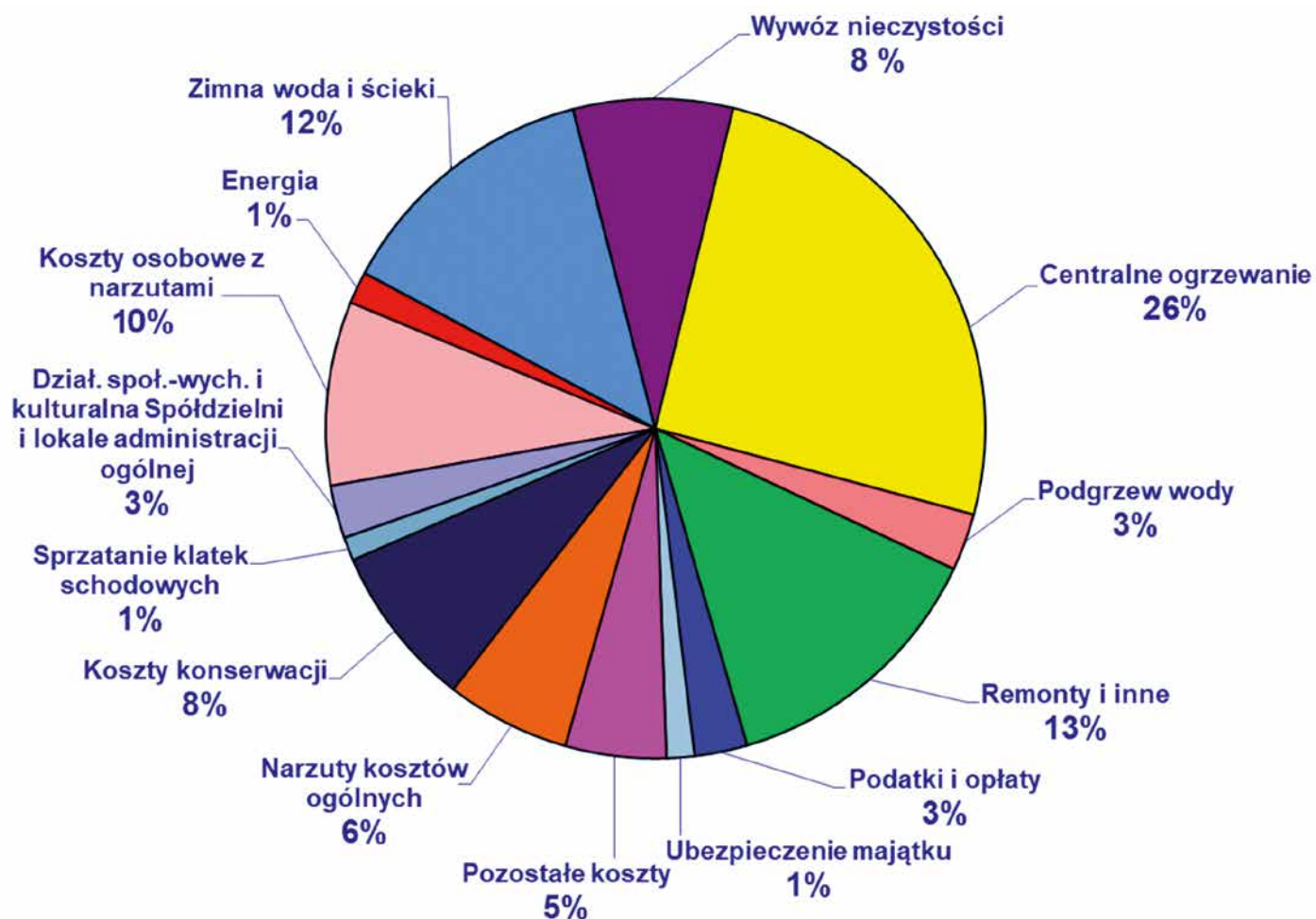
Strata brutto za 2020 r. wyniosła 168 tys. zł, natomiast strata netto (czyli po opodatkowaniu) to 418 tys. zł. Odprowadzony podatek dochodowy CIT to kwota 250 tys. zł. Kwota podatku dochodowego pomimo straty brutto wynika z polityki rachunkowości obowiązującej w LSM. Zakłada ona m.in., że przy rozliczaniu 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 2020 r. Spółdzielnia nie korzystała z kredytów na finansowanie bieżącej działalności. Kredyt jaki ciążył na Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. to kwota 3 mln 472 tys., która pozostała z 5 mln 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 2020 r. wyniosły 72 mln 291 tys. zł i są wyższe od kosztów 2019 r. o 3 mln 114 tys. zł, czyli ponad 4,5%. Główny wpływ na wzrost miały koszty mediów (wzrost o 1mln 201 tys. zł) oraz koszty remontów i konserwacji (wzrost o 628 tys. zł).

Poniższe zestawienie pokazuje wartości poszczególnych kosztów poniesionych w 2020r.

KOSZTY EKSPLOATACJI SPÓŁDZIELNI ZA 2020 ROK			
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty kwota w zł.	Struktura %
1.	Centralne ogrzewanie	18 496 713	26%
2.	Podgrzew wody	2 070 681	3%
3.	Zimna woda i ścieki	9 017 311	12%
4.	Wywóz nieczystości	5 564 883	8%
5.	Energia	1 072 556	1%
6.	Podatki i opłaty	1 878 530	3%
RAZEM KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI		38 100 674	53%
7.	Koszty osobowe z narzutami	6 974 325	10%
8.	Narzuty kosztów ogólnych	4 586 790	6%
9.	Ubezpieczenie majątku	945 407	1%
10.	Pozostałe koszty	3 504 458	5%
11.	Dział. społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej, inne	1 798 724	3%
RAZEM KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI		17 809 704	25%
12.	Remonty, docieplenia i inne	9 609 022	13%
13.	Koszty konserwacji	5 889 017	8%
RAZEM KOSZTY KONSERWACJI I REMONTÓW		15 498 039	21%
14.	Sprzątanie klatek schodowych	882 172	1%
RAZEM KOSZTY		72 290 590	100%



I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2020 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	3 104	371	156 959,56	145 573,39	5 831,30	2 070,10	3 484,77
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	85 812,48	73 658,80	2 531,00	2 381,65	7 241,03
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	13 228	1 483	701 608,92	634 694,31	23 404,25	12 417,17	31 093,19

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2020 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	1 382	1 330	48	4	66 217,75	65 052,05	839,60	326,10
2.	J.Słowackiego	869	774	90	5	36 042,77	34 357,81	1 413,09	271,87
3.	Piastowskie	604	529	74	1	26 891,95	25 671,65	1 201,80	18,50
4.	Z.Kraśńskiego	735	654	55	26	34 725,25	31 678,20	900,80	2 146,25
5.	H.Sienkiewicza	640	544	85	11	30 034,48	27 205,50	1 439,98	1 389,00
6.	M.Konopnickiej	831	802	23	6	41 660,63	40 777,35	375,98	507,30
7.	B.Prusa	841	818	22	1	43 040,17	42 334,77	363,40	342,00
	RAZEM	5 902	5 451	397	54	278 613,00	267 077,33	6 534,65	5 001,02

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2020 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	1 503 117,15	965 014,71	798 364,02	797 484,41	759 820,96	1 108 261,72	1 042 262,29	6 974 325,26	9,65%
energia	198 727,57	126 247,56	109 151,97	251 842,07	112 922,15	172 017,74	101 646,79	1 072 555,85	1,48%
zimna woda i ścieki, abonament MPWIK	2 095 059,31	1 323 601,42	901 891,02	1 015 144,88	1 023 114,21	1 398 997,74	1 259 502,66	9 017 311,24	12,47%
wywóz nieczystości	1 163 975,12	882 533,74	539 684,92	743 892,80	590 581,84	844 798,81	799 415,84	5 564 883,07	7,70%
centralne ogrzewanie	4 096 731,08	2 802 008,20	1 759 620,37	2 235 297,17	2 128 298,61	2 575 277,17	2 899 480,28	18 496 712,88	25,59%
podgrzew wody	111 417,44		84 575,23	227 173,54	63 788,83	154 677,81	1 429 047,86	2 070 680,71	2,86%
remonty i inne	2 293 166,73	1 285 283,76	835 104,86	1 226 669,66	968 063,57	1 544 920,34	1 455 813,11	9 609 022,03	13,29%
-odpis na fundusz remontowy i finansowanie dociepleń	2 024 961,84	1 240 502,04	749 338,44	1 003 982,88	966 133,32	1 502 635,68	1 453 185,45	8 940 739,65	12,37%
*w tym finansowanie dociepleń							53 921,32	53 921,32	
-odpis na f.celowy (koszty budowy dźwigów)			75 309,64					75 309,64	0,10%
-koszty remontów	268 204,89	44 781,72	10 456,78	222 686,78	1 930,25	42 284,66	2 627,66	592 972,74	0,82%
podatki i opłaty (pod.od nier.,wiecz.uż.gruntów)	326 546,83	282 217,55	147 025,70	339 040,56	257 431,83	304 678,84	221 588,71	1 878 530,02	2,60%
ubezpieczenie majątku	219 790,22	125 861,61	97 026,91	130 083,40	81 936,65	149 084,40	141 623,57	945 406,76	1,31%
pozostałe koszty	723 964,81	502 040,92	237 774,07	926 668,21	347 048,37	368 511,94	398 450,15	3 504 458,47	4,85%
narzuty kosztów ogólnych	960 705,26	626 362,40	425 964,63	676 595,69	523 405,80	685 395,88	688 359,94	4 586 789,60	6,34%
koszty konserwacji	1 218 627,80	709 993,25	588 109,18	908 352,10	704 774,86	958 007,60	801 152,39	5 889 017,18	8,15%
sprzątanie klatek schodowych	229 839,84	148 701,72	104 302,00	110 181,19	59 070,00	121 683,39	108 394,00	882 172,14	1,22%
RAZEM osiedla	15 141 669,16	9 779 866,84	6 628 594,88	9 588 425,68	7 620 257,68	10 386 313,38	11 346 737,59	70 491 865,21	97,51%
działalność społ.-wych.i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej, inne								1 798 724,35	2,49%
KOSZTY OGÓŁEM								72 290 589,56	100,00%

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2020 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	989 281	598 267	464 007	750 850	554 394	753 514	658 354	4 768 667
	1. Koszty konserwatorów	531 747	297 330	212 272	251 486	310 496	449 772	423 135	2 476 238
	2. Konserwacja zieleni	193 943	109 538	73 922	91 081	84 438	117 244	102 649	772 815
	3. Pogotowie techniczne	43 131	25 391	19 088	54 369	20 380	28 744	29 700	220 803
	4. Konserwacja hydrofornii	7 970	9 893	12 044	22 823	11 956	31 422	17 933	114 040
	5. Pozostałe koszty	212 489	156 115	146 680	331 092	127 124	126 333	84 936	1 184 770
II.	Konserwacja urządzeń dźwigowych	102 229	38 133	69 031	94 101	91 131	131 244	56 992	582 860
III.	Konserwacja instalacji c.o.	127 118	73 593	55 072	63 401	59 250	73 250	85 807	537 491
	Ogółem koszty (I + II + III)	1 218 628	709 993	588 109	908 352	704 775	958 008	801 152	5 889 017

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2020 ROK (w złotych) (LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLA)			
OSIEDLA	PLAN NA 2020 ROK	WYKONANIE ZA 2020 ROK	Wskaźnik
os. im. A. Mickiewicza	2 023 512 zł	2 167 245 zł	107%
os. im. J. Słowackiego	1 242 202 zł	1 301 744 zł	105%
os. im. Piastowskie	749 431 zł	650 575 zł	87%
os. im. Z. Kraśńskiego	1 004 433 zł	854 347 zł	85%
os. im. H. Sienkiewicza	967 488 zł	1 221 510 zł	126%
os. im. M. Konopnickiej	1 501 192 zł	1 245 129 zł	83%
os. im. B. Prusa	1 400 168 zł	1 584 923 zł	113%
OGÓŁEM	8 888 426 zł	9 025 474 zł	102%

Koszty remontów lokali użytkowych i mienia spółdzielczego:

1 023 584 zł

Ogółem: (w zł.)

10 049 058 zł

V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2020 ROK							
Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.19 r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.19r.	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2019r.	Ogółem zadłużenia na 31.12.20r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.20r.	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2020r.
		w złotych	w %		w złotych	w %	
1.	Ogółem	2 903 980,16 zł	3,93%	4,21	2 952 993,46 zł	3,95%	4,28
a)	lokale mieszkalne	2 163 387,77 zł	3,39%	3,41	2 242 959,27 zł	3,45%	3,53
b)	l. użytkowe - ogółem	721 977,88 zł	7,85%	20,75	688 998,50 zł	7,82%	19,69
c)	garaże	18 614,51 zł	2,34%	0,92	21 035,69 zł	2,47%	1,04
2.	A. Mickiewicza	529 026,19 zł	3,65%	3,57	538 109,96 zł	3,65%	3,63
	l. mieszkalne	526 912,75 zł	3,66%	3,62	534 665,63 zł	3,66%	3,67
	garaże	2 113,44 zł	2,00%	0,78	3 444,33 zł	2,92%	1,26
3.	J.Słowackiego	355 292,80 zł	3,93%	3,94	384 522,96 zł	4,20%	4,26
	l. mieszkalne	352 426,83 zł	3,97%	4,12	381 969,32 zł	4,25%	4,46
	garaże	2 865,97 zł	1,75%	0,61	2 553,64 zł	1,41%	0,54
4.	Os.Piastowskie	193 132,22 zł	3,02%	2,82	192 061,27 zł	2,93%	2,80
	l. mieszkalne	184 919,07 zł	3,00%	2,88	187 306,23 zł	2,97%	2,91
	garaże	8 213,15 zł	3,64%	1,98	4 755,04 zł	2,02%	1,14
5.	Z.Kraśnińskiego	214 678,96 zł	2,83%	2,82	272 668,03 zł	3,51%	3,58
	l. mieszkalne	211 227,40 zł	2,82%	2,87	266 171,81 zł	3,47%	3,61
	garaże	3 451,56 zł	3,77%	1,36	6 496,22 zł	6,45%	2,57
6.	H.Sienkiewicza	234 256,64 zł	3,40%	3,22	217 757,47 zł	3,09%	2,99
	l. mieszkalne	232 929,73 zł	3,46%	3,39	215 670,77 zł	3,13%	3,14
	garaże	1 326,91 zł	0,94%	0,32	2 086,70 zł	1,45%	0,51
7.	M.Konopnickiej	321 939,10 zł	3,38%	3,28	334 800,86 zł	3,44%	3,41
	l. mieszkalne	321 465,73 zł	3,39%	3,32	333 329,05 zł	3,45%	3,44
	garaże	473,37 zł	1,07%	0,37	1 471,81 zł	3,00%	1,17
8.	B.Prusa	333 676,37 zł	3,12%	3,31	324 074,41 zł	2,96%	3,21
	l. mieszkalne	333 506,26 zł	3,13%	3,33	323 846,46 zł	2,97%	3,24
	garaże	170,11 zł	0,72%	0,22	227,95 zł	0,95%	0,29

VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM													
Lp.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2019 r.		Ogółem zadłużenia na 31.12.20 r. w złotych	Ilość lokali zalegających na 31.12.2020 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	529 026,19 zł	929	538 109,96 zł	956	228 390,10 zł	891	66 562,56 zł	40	27 620,64 zł	10	215 536,66 zł	15
	l. mieszkalne	526 912,75 zł	904	534 665,63 zł	923	226 660,79 zł	860	66 275,32 zł	39	27 620,64 zł	10	214 108,88 zł	14
	garaże	2 113,44 zł	25	3 444,33 zł	33	1 729,31 zł	31	287,24 zł	1	0,00 zł	0	1 427,78 zł	1
2.	J.Słowackiego	355 292,80 zł	615	384 522,96 zł	652	137 480,43 zł	608	30 215,94 zł	20	34 143,49 zł	11	182 683,10 zł	13
	l. mieszkalne	352 426,83 zł	559	381 969,32 zł	585	135 509,16 zł	544	29 851,43 zł	18	33 925,63 zł	10	182 683,10 zł	13
	garaże	2 865,97 zł	56	2 553,64 zł	67	1 971,27 zł	64	364,51 zł	2	217,86 zł	1	0,00 zł	0
3.	Piastowskie	193 132,22 zł	517	192 061,27 zł	420	100 114,57 zł	398	23 063,73 zł	12	21 519,20 zł	8	47 363,77 zł	2
	l. mieszkalne	184 919,07 zł	381	187 306,23 zł	372	97 669,65 zł	354	22 003,53 zł	10	20 269,28 zł	6	47 363,77 zł	2
	garaże	8 213,15 zł	136	4 755,04 zł	48	2 444,92 zł	44	1 060,20 zł	2	1 249,92 zł	2	0,00 zł	0
4.	Z.Kraśnińskiego	214 678,96 zł	380	272 668,03 zł	498	94 884,26 zł	465	30 265,96 zł	19	24 083,50 zł	6	123 434,31 zł	8
	l. mieszkalne	211 227,40 zł	361	266 171,81 zł	427	92 105,83 zł	396	30 073,92 zł	18	24 083,50 zł	6	119 908,56 zł	7
	garaże	3 451,56 zł	19	6 496,22 zł	71	2 778,43 zł	69	192,04 zł	1	0,00 zł	0	3 525,75 zł	1
5.	H.Sienkiewicza	234 256,64 zł	409	217 757,47 zł	436	97 761,45 zł	406	27 887,92 zł	19	18 843,07 zł	5	73 265,03 zł	6
	l. mieszkalne	232 929,73 zł	382	215 670,77 zł	389	96 169,72 zł	362	27 392,95 zł	16	18 843,07 zł	5	73 265,03 zł	6
	garaże	1 326,91 zł	27	2 086,70 zł	47	1 591,73 zł	44	494,97 zł	3	0,00 zł	0	0,00 zł	0
6.	M.Konopnickiej	321 939,10 zł	545	334 800,86 zł	589	151 444,32 zł	552	36 154,87 zł	21	18 944,80 zł	6	128 256,87 zł	10
	l. mieszkalne	321 465,73 zł	533	333 329,05 zł	569	150 772,07 zł	533	36 154,87 zł	21	18 944,80 zł	6	127 457,31 zł	9
	garaże	473,37 zł	12	1 471,81 zł	20	672,25 zł	19	0,00 zł	0	0,00 zł	0	799,56 zł	1
7.	B.Prusa	333 676,37 zł	569	324 074,41 zł	582	165 866,48 zł	548	35 841,53 zł	19	36 524,37 zł	10	85 842,03 zł	5
	l. mieszkalne	333 506,26 zł	562	323 846,46 zł	574	165 781,81 zł	541	35 698,25 zł	18	36 524,37 zł	10	85 842,03 zł	5
	garaże	170,11 zł	7	227,95 zł	8	84,67 zł	7	143,28 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
8.	OGÓŁEM a+b+c	2 903 980,16 zł	4 273	2 952 993,46 zł	4 429	1 140 097,16 zł	4 102	269 852,36 zł	161	202 412,64 zł	60	1 340 631,30 zł	106
a)	l. mieszkalne	2 163 387,77 zł	3 682	2 242 959,27 zł	3 839	964 669,03 zł	3 590	247 450,27 zł	140	180 211,29 zł	53	850 628,68 zł	56
b)	garaże	18 614,51 zł	282	21 035,69 zł	294	11 272,58 zł	278	2 542,24 zł	10	1 467,78 zł	3	5 753,09 zł	3
c)	l. użytkowe -ogółem	721 977,88 zł	309	688 998,50 zł	296	164 155,55 zł	234	19 859,85 zł	11	20 733,57 zł	4	484 249,53 zł	47

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: ..zł..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2020	rok poprzedni 31.12.2019			rok bieżący 31.12.2020	rok poprzedni 31.12.2019
A	Aktywa trwałe	220 779 806,45	234 142 308,64	A	Fundusze własne	209 795 876,59	216 375 038,74
I	Wartości niematerialne i prawne	39 400,33	18 091,20	I	Fundusz podstawowy	120 634 422,38	121 099 028,45
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	608 072,96	616 272,96
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 295 563,62	2 411 110,93
3	Inne wartości niematerialne i prawne	39 400,33	18 091,20	3	Fundusz wkładów budowlanych	117 730 785,80	118 071 644,56
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	66 935 523,45	66 859 473,03
II	Rzeczowe aktywa trwałe	218 916 462,68	232 633 382,22	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	22 612 999,12	28 385 722,89
1	Środki trwałe	216 972 522,95	231 316 874,74	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	34 440 596,08	36 425 780,65	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	30 814,37	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	179 148 982,30	192 290 059,70	VI	Zysk (strata) netto	-417 882,73	30 814,37
c)	urządzenia techniczne i maszyny	2 238 994,83	1 430 742,84	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu	534 457,44	446 407,26	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	29 999 568,77	34 125 265,88
e)	inne środki trwałe	609 492,30	723 884,29	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
2	Środki trwałe w budowie	1 943 939,73	1 316 507,48	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	1 621 480,04	1 288 424,82		– krótkoterminowa		
1	Od jednostek powiązanych			3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowe		
3	Od pozostałych jednostek	1 621 480,04	1 288 424,82	II	Zobowiązania długoterminowe	692 934,03	2 444 276,05
IV	Inwestycje długoterminowe	202 463,40	202 410,40	1	Wobec jednostek powiązanych		
1	Nieruchomości			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
2	Wartości niematerialne i prawne			3	Wobec pozostałych jednostek	692 934,03	2 444 276,05
3	Długoterminowe aktywa finansowe	202 463,40	202 410,40	a)	kredyty i pożyczki	0,00	1 805 553,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
– udziały lub akcje				c)	inne zobowiązania finansowe		
– inne papiery wartościowe				d)	zobowiązania wekslowe		
– udzielone pożyczki				e)	inne	692 934,03	638 723,05
– inne długoterminowe aktywa finansowe				III	Zobowiązania krótkoterminowe	27 376 940,43	29 844 718,05
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje				a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe				– do 12 miesięcy			
– udzielone pożyczki				– powyżej 12 miesięcy			
– inne długoterminowe aktywa finansowe				b)	inne		
c)	w pozostałych jednostkach	202 463,40	202 410,40	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje				a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe				– do 12 miesięcy			
– udzielone pożyczki				– powyżej 12 miesięcy			
– inne długoterminowe aktywa finansowe				b)	inne		
4	Inne inwestycje długoterminowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	16 572 337,97	19 027 861,24
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	1 666 668,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			c)	inne zobowiązania finansowe		
B	Aktywa obrotowe	19 015 638,91	16 357 995,98	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	11 430 390,29	10 966 475,91
I	Zapasy	0,00	0,00				
1	Materiały						
2	Półprodukty i produkty w toku						

3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	11 430 390,29	10 966 475,91
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	4 023 138,95	3 501 157,28	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	633 435,45	809 147,73
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	26 273,87	135 633,20
	– do 12 miesięcy			i)	inne	4 482 238,36	5 449 936,40
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	10 804 602,46	10 816 856,81
b)	inne				– fundusz remontowy	10 630 530,26	10 648 498,95
3	Należności od pozostałych jednostek	4 023 138,95	3 501 157,28	IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 929 694,31	1 836 271,78
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 656 598,55	2 521 667,24	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	2 656 598,55	2 521 667,24	2	Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe	50 703,89	54 830,57
	– powyżej 12 miesięcy					50 703,89	54 830,57
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	124 208,12	44 250,12		– krótkoterminowe		
c)	inne	1 242 332,28	935 239,92	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 878 990,42	1 781 441,21
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	14 067 042,12	11 970 665,43				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	14 067 042,12	11 970 665,43				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 067 042,12	11 970 665,43				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	6 507 319,73	3 163 643,82				
	– inne środki pieniężne	7 559 722,39	8 807 021,61				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	925 457,84	886 173,27				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 507,35	12 184,89				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	917 950,49	873 988,38				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)		239 795 445,36	250 500 304,62		PASYWA razem (suma poz. A i B)	239 795 445,36	250 500 304,62

Zastępca Głównego Księgowego
ds. Księgowości
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Anna Jurecka

Główny Księgowy
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Robert Przewoźnik

Członek Rady Nadzorczej delegowany
do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu
Z-ca Prezesa ds. eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Jacek Goździk

PREZES ZARZĄDU
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Andrzej Mazurek

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa:

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący 01.01.2020-31.12.2020	rok poprzedni 01.01.2019-31.12.2019
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	71 065 861,44	69 043 352,69
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	71 065 861,44	69 043 352,69
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	64 792 739,03	62 405 534,55
	b) z działalności własnej	6 273 122,41	6 637 818,14
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	72 290 589,56	69 177 043,49
I	Amortyzacja	1 265 712,39	1 159 112,95
II	Zużycie materiałów i energii	31 712 222,39	30 891 102,66
III	Usługi obce	11 777 292,09	11 433 867,87
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 008 086,80	1 904 838,87
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	11 229 850,57	10 215 871,95
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 681 077,31	2 426 009,45
	– emerytalne	1 029 249,66	927 944,69
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	11 616 348,01	11 146 239,74
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	72 290 589,56	69 177 043,49
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	65 283 232,67	62 510 581,66
	b) z działalności własnej	7 007 356,89	6 666 461,83
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-1 224 728,12	-133 690,80
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-490 493,64	-105 047,11
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	-734 234,48	-28 643,69
D	Pozostałe przychody operacyjne	810 660,32	1 023 183,70
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	4 626,68	4 126,68
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	806 033,64	1 019 057,02
E	Pozostałe koszty operacyjne	239 205,38	710 374,17
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	239 205,38	710 374,17
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-653 273,18	179 118,73
G	Przychody finansowe	139 382,52	260 267,31
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	53,00	45,00
	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:	139 329,52	260 222,31
	– 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	27 239,40	61 146,64
I	Odsetki, w tym:	27 239,40	61 146,64
	– 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)	-541 130,06	378 239,40
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 + II – I.II)	-541 130,06	378 239,40
J	Podatek dochodowy	250 418,00	336 354,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	-791 548,06	41 885,40
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	11 071,03
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	373 665,33	0,00
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	-417 882,73	30 814,37

Zastępca Głównego Księgowego
ds. Księgowości
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Anna Jurecka

Główny Księgowy

Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Robert Przewłocki

Członek Rady Nadzorczej delegowany
do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu
Z-ca Prezosa d/s eksploatacji

LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Jacek Goździk

PREZES ZARZĄDU

LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Andrzej Mazurek

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 **31.12.2020** r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **239.795.445,36 zł** ;
rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2020** do **31.12.2020** wykazujący stratę netto **417.882,73 zł**;
zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące spadek funduszu własnego o **6.579.162,15 zł**;
rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o **2.096.376,69 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 2021 r. poz.217) , 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 2020 roku poz. 1415) ,
- 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 **31.12.2020** r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2020** do **31.12.2020** 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 PIR nr 313

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Baster Audytor Jan Jacek Oster nr 313

Lublin, dnia 9 kwietnia 2021 r.

SZANOWNI PAŃSTWO

Niniejszy dodatek do Informatora został przygotowany, celem przekazania informacji ważnych z perspektywy zmian w strukturze urbanistycznej Naszych osiedli. Wielokrotnie, przy różnych okazjach podkreślamy Państwo, jako mieszkańcy, swoje przywiązanie do terenów Spółdzielni LSM. Wszyscy doceniamy starannie zaprojektowany ład przestrzenny, wkomponowaną w osiedla oraz w ich otoczeniu zielen, jak też charakter zabudowy, inny od współczesnych blokowisk stawianych w tak dużym zagęszczeniu, że sąsiedzi praktycznie zaglądają sobie w okna. Ale to, co cenne dla Nas, jest też wykorzystywane, jako argumentacja dla tych, którym nie leży na sercu dobro i poprawa jakości życia mieszkańców, ale zysk ze zrealizowania intratnych inwestycji. Nie miejmy Szanowni Państwo złudzeń, że obecna realizacja powstałej w latach 50/60-tych koncepcji tzw. *Centrum Zana* (grafika poniżej, nowe budynki oznaczone kolorem ciemno-szarym), która znacząco odbiega od pierwotnych założeń, koncentrując się na wciskaniu w niemal każdą „wolną przestrzeń” wielopiętrowych wieżowców, wpłynie korzystnie na funkcjonowanie naszej Spółdzielni. Tym bardziej, że w wielu sytuacjach, jeśli nie w pierwszej, to w kolejnych wersjach projektów planistycznych dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków o funkcji usługowo-mieszkalnej (nawet do 70% zabudowy), a nawet zamianę z usługowej na mieszkaniową w całości! Furtkę ku takim działaniom daje m. in. brak zainteresowania i reakcji lokalnej społeczności na etapie uzgadniania Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), kiedy zgodnie z obowiązującymi przepisami jest czas na wnoszenie uwag w ramach dyskusji publicznej i tzw. wyłożeń projektów do publicznego wglądu. A to właśnie ten moment jest kluczowy! Po uchwaleniu MPZP, urzędnicy mają już zielone światło do wydawania pozwoleń na budowę, które jak wielokrotnie przekonali się już Nasi mieszkańcy, bardzo ciężko uchylić. **Tym samym nowi mieszkańcy i użytkownicy powstałych wieżowców i budynków wielorodzinnych, takich jak Sunhill, Metropolitan Park czy Panorama, korzystają z całej infrastruktury LSM wybudowanej i utrzymywanej ze środków finansowych naszej Spółdzielni nie partycypując w kosztach! Deweloperzy z kolei promują swoje inwestycje i z premedytacją podnoszą wartość sprzedawanych nieruchomości, chwając je dostępem do uporządkowanych i wypielęgnowanych terenów zielonych, zadbanych i dobrze wyposażonych placów zabaw oraz pozostałych terenów wypoczynku i rekreacji, korzystając z efektów pracy i nakładów finansowych przeznaczanych na ich utrzymanie przez Lubelską Spółdzielnię Mieszkaniową.**

Warto podkreślić, że według oficjalnych danych statystycznych w Dzielnicy Rury mamy największą liczbę mieszkańców - ok. 30 000 zameldowanych osób (nie licząc studentów których ciągle przybywa, z czego ponad połowa to mieszkańcy LSM! Dla porównania w sąsiadujących z Nami dzielnicach Konstantynów zameldowanych jest niecałe 8000 osób, a na Wieniawie nieco ponad 11 tys. (Stan na 31.12.2020 r.). Pamiętajmy więc, że wraz ze wzrostem liczby mieszkańców, wzrastają potrzeby, a razem z nimi koszty utrzymania, m in. infrastruktury (drogi, chodniki, budynki, mała architektura), sprzątnięcia i wywozu śmieci itp.

Dlatego apelujemy do Państwa o zapoznanie się z obecnie konsultowanymi planami i czynne skorzystanie z prawa głosu, celem zabezpieczenia Naszych osiedli przed ich degradacją i nadmiernym zagęszczeniem. W niniejszej publikacji informacji przedstawiamy najważniejsze terminy oraz dopuszczalne formy składania uwag, natomiast szczegółowych informacji należy szukać na stronach internetowych Urzędu Miasta Lublin, do których odnośniki umieściliśmy dla Państwa na Naszej stronie www.spoldzielnialsm.pl.

Z poważaniem:
Zarząd LSM
Andrzej Mazurek
Jacek Goździk

Obecnie prowadzone konsultacje planistyczne w dzielnicy:

	tereny przy ul. Kazimierza Wielkiego (część II B)	rejon ulic: T. Zana i Wallenroda (obszar H - II wyłożenie)
Termin wglądu do projektu zmiany planu	7 - 27 maja 2021 r.	6 - 28 kwietnia 2021 r.
Miejsce wglądu do projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko	siedziba Urzędu Miasta Lublin, Wydział Planowania, ul. Wieniawska 14, XII piętro, pok. 1206A, w godzinach od 8.00 do 15.00. strona internetowa BIP UM Lublin www.bip.lublin.eu w zakładce: Strategia i planowanie/ Planowanie Przestrzenne/ 2021 Linki do w/w informacji są także dostępne na stronie internetowej www.spoldzielnialsm.pl	
Dyskusja publiczna dotycząca zmian MPZP	18 maja 2021 r. o godz. 12.00 w Ratuszu , Pl. Króla Władysława Łokietka 1, parter - sala 2.	14 kwietnia 2021 r. o godz. 13:00 w Ratuszu , Pl. Króla Władysława Łokietka 1, parter - sala 2.
Zgłoszenia dotyczące udziału w konsultacjach i wglądu do projektów	Chęć osobistego zapoznania się z projektem zmiany planu w siedzibie Urzędu Miasta Lublin lub udziału w dyskusji publicznej (termin zgłoszeń 14 maja 2021 r.) należy zgłaszać ma- ilowo planowanie@lublin.eu lub telefonicznie - tel. 81 466 23 00 celem umówienia spotkania.	Po terminie!
Uwagi	Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, <u>KAŻDY kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko może wnieść uwagi.</u> Uwagi należy składać do Prezydenta Miasta Lublin z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy: na piśmie: Pl. Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin lub drogą elektroniczną e-mail: planowanie@lublin.eu lub ePUAP: /UMLublin/SkrytkaESP	
Zakończenie konsul- tacji publicznych	14 czerwca 2021 r.	18 maja 2021 r.
	Nieprzekraczalny termin!	

Poniżej przedstawiamy wypowiedzi świadczące o istotnym znaczeniu konsultowanych obszarów, prezentowane przez:

– Przewodniczących i Vice Przewodniczących Rady i Zarządu Dzielnicy Rury

„Dodatkowa zabudowa naszej dzielnicy w tym okolicy Zana, Filaretów, K. Wielkiego, Grażyny oraz ul. K. Wallenroda niesie za sobą destrukcyjny stan komunikacyjny oraz społeczny dla mieszkańców. Należy zaznaczyć, iż przedmiotowe zmiany nie uwzględniają poprawy przepustowości dróg dojazdowych oraz zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych. Powstające od dłuższego czasu inwestycje budowlane w obszarze naszej dzielnicy w znaczącym stopniu pogarszają codzienny komfort życia mieszkańców, a założenia dodatkowej zabudowy w większości nie są spójne z urbanistycznym planem zabudowy LSM, a wręcz naruszają jej strukturę oraz spójność. Większość członków Rady Dzielnicy Rury w Lubinie jest przeciwna przedmiotowym inwestycjom, czego wielokrotnie dowodem były negatywne stanowiska Rady w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Zdecydowanie przy zmianach planów oraz na etapie uzgodnień przed inwestycją należy wziąć pod uwagę dobro i komfort mieszkańców, a w przypadku realizacji, odpowiednią rekompensatę urbanistyczną względem istniejących osiedli mieszkaniowych.”

– Barbarę Paszczuk, Prezes Zarządu ROD „Piastowski”

„Mieszkańcy chcą zachowania terenów zielonych i rekreacyjnych na obszarze objętym zmianą MPZP (w szczególności 1ZO, 2 i 3 US), które z uwagi na zlokalizowany tu wąwóz, stanowią zielone płuca Dzielnicy, łączące ze sobą gęsto zabudowane osiedla Piastowskie i Prusa. Tereny te od zawsze były przewidziane i do dziś są użytkowane przez mieszkańców okolicznych domów i osiedli, jako tereny wypoczynku i aktywności ruchowych na świeżym powietrzu. Mieszkańcy chętnie spędzają tu czas całymi rodzinami. Szczególnie istotną rolę w naszej lokalnej społeczności stanowią funkcjonujące tu od ponad 40 lat ogródki działkowe, którymi zainteresowanie znacząco wzrosło w okresie pandemii. Istniejący tu Rodzinny Ogród Działkowy „Piastowski” został utworzony, jest pielęgnowany oraz rewitalizowany ze środków własnych jego użytkowników będących mieszkańcami. Obecnie zagrożony jest podobnie jak inne zlokalizowane w Naszej Dzielnicy ogrody, działaniami służącymi ich likwidacji. To co przez lata było chronione przed zabudową, byśmy wszyscy mogli cieszyć się jednym z najpiękniejszych wąwozów, będącym jednocześnie korytarzem napowietrzającym dla dzielnicy, obecnie jawi się niektórym jako idealne miejsce do zabetonowania. Apeluję do Państwa o zabieranie głosu w dyskusji i zgłaszanie w uwagach potrzeby zachowania tego terenu w dotychczasowym kształcie. Cała Nasza społeczność liczy na Państwa pomoc!”