

Lublin, Rzeckiego 21, 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



65^{lat} LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Szanowni Państwo

W pierwszym po wakacjach numerze informatora LSM przedstawiamy Państwu blok sprawozdań z działalności Spółdzielni, materiał dotyczy działalności za 2021 rok, a obejmuje sprawozdania Rady Nadzorczej, Zarządu, poszczególnych Administracji i Rad Osiedli. Cały materiał jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni. Zapoznanie się z danymi w nich zawartymi przybliży Państwu zarówno sytuację ekonomiczną Spółdzielni jak i pozwoli zapoznać się z najważniejszymi tematami, które były w tamtym okresie. Jak Państwo się zorientują są to problemy, z których część nie jest do końca rozwiązanych. Poznanie problematyki pozwoli na rzeczową i gospodarską dyskusję podczas zebrań.

Szanowni Państwo, Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest żywym organizmem, który tak jak każdy z nas reaguje na potężną inflację, na gigantyczny wręcz wzrost kosztów. Tak źle nie było od ponad 20 lat, a dalsze perspektywy są co najmniej niepokojące, skutki tej sytuacji odczuwa cała

gospodarka, a nade wszystko każde gospodarstwo domowe. To wszystko wpływa negatywnie na działalność naszej Spółdzielni, rosną ceny usług z których Spółdzielnia korzystać musi.

12 października otrzymaliśmy z LPEC pismo informujące o kolejnej (poprzednia była w sierpniu) podwyżce cen ciepła. Podwyżka, którą Państwo otrzymali we wrześniu obowiązuje od października, to tylko mała przygrywka, do tego co obowiązuje od 20. października. Tym razem podwyżka o 38%! spowoduje bardzo odczuwalny wzrost opłat. W skrajnym przypadku, to wzrost o 1,30 zł/m².

Szanowni Państwo wysokość podwyżek za ciepło w bieżącym roku dało kwotę niemalże identyczną z rocznym odpisem na fundusz remontowy.

Jak już wielokrotnie pisaliśmy, jest to jak zwykle decyzja jednostronna, którą Spółdzielnia ma tylko wykonać.

Ze swojej strony możemy się tylko zwrócić do Państwa, aby racjonalnie ko-

rzystać z ciepła. Chcemy Państwa zachęcić do racjonalnego korzystania oraz przedstawić szereg praktycznych porad, które mogą obniżyć zużycie ciepła i wysokość rachunków. Mamy nadzieję, że zima będzie łagodna co pozwoliłoby na – w miarę łagodne przetrwanie tych bardzo ciężkich czasów. Poniżej przeczytacie Państwo artykuł pt.: „Ogrzewajmy racjonalnie”.

Oszczędzając ciepło również musimy pamiętać jak bezpiecznie korzystać z urządzeń gazowych w naszych mieszkaniach, o tym też dowiecie się Państwo na łamach naszego informatora – LSM.

Szanowni Państwo z wielką przyjemnością chcemy na chwilę powrócić do lata i do pięknie ukwieconych balkonów na naszych osiedlach, a to za sprawą tegorocznej już XXIV edycji konkursów na „Najpiękniej ukwiecony balkon” oraz „Osiedle Roku 2022”. Serdecznie zapraszamy do lektury.

| Zarząd
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rekordowe ceny ciepła!

W miesiącu wrześniu rozpoczęliśmy kolejny sezon grzewczy. Z wielką przykrością trzeba powiedzieć: nowy sezon – nowe ceny! Energia ciepła na potrzeby c.o. i c.w. jest tak droga, że większości z nas trudno w to uwierzyć i zaakceptować nową „energetyczną rzeczywistość”. Już na początku sezonu, bo od 1 sierpnia musieliśmy płacić **ceny za GJ wyższe o ponad 30%** (komunikat LPEC nr EN-3512-05-22). Z tego tytułu Spółdzielnia podniosła zaliczki średnio o 28% od dnia 1 października br. Były to podwyżki znaczne i dotkliwie wpłynęły na budżety domowe Naszych mieszkańców. Można by pomyśleć, że po takiej podwyżce drożej być nie może, a jednak może!

Od 20 października ceny energii cieplnej rosną ponownie zgodnie z Komunikatem LPEC nr EN-3512-09/22. Jest to wzrost drastyczny! **GJ (wraz z przesyłem) będzie droższe o kolejne 50%**. Biorąc pod uwagę te dwie

podwyżki cena za GJ z przesyłem wzrosła dwukrotnie.

W lipcu GJ kosztował netto 32,58 zł + przesył 17,05 zł, czyli łącznie **49,63 zł**, a od października będzie to **99,35 zł** (75,30 zł + 24,05 zł). Chociaż to szokuje – to jest bezdyskusyjne dla Spółdzielni. Jesteśmy tutaj tylko pośrednikiem i musimy zapewnić ogrzewanie Państwa mieszkań po cenach dostawcy. Innej możliwości nie ma.

Zmiany taryf producentów ciepła podyktowane są przede wszystkim wzrostem cen surowców potrzebnych do produkcji ciepła. W ślad za tym kolejny raz muszą wzrosnąć płacone zaliczki aby dostosować je do szacunkowych wysokich kosztów ogrzewania. Szacunkowych, bo tego ile ciepła zużyjemy, czyli jaka będzie zima przewidzieć się nie da.

Do wycieńczeń przyjęliśmy koszty z dwóch ostatnich sezonów rozliczeniowych, ale tutaj

zawsze jest element nieprzewidywalny, którym rządzi natura czyli zimowa, pogodowa aura. Nasze prognozy mówią, że za energię z tytułu ostatniej podwyżki zapłacimy więcej o ok. 6 mln. zł. Wcześniejsza podwyżka to koszty wyższe o kolejne 4,7 mln. zł. W sezonie grzewczym 2021/2022 koszty zmienne czyli za tzw. grzanie wyniosły 12,7 mln zł, a ich wzrost w obecnym sezonie szacujemy na ok. 11 mln zł. Zapłacimy więc niemal dwukrotnie więcej.

LPEC szacuje wzrost kosztów ogrzewania w skali roku z tego tytułu o 26 % od sierpnia i 38% od października. Rekompensaty o których tyle się ostatnio mówi w mediach mają tutaj znaczenie marginalne. Spółdzielnia wzięła je pod uwagę. Cena z rekompensatą jest niższa o zaledwie o 1,60 zł za GJ.

Komunikaty LPEC z nowymi cenami dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni.

Uroczystość Balkonowa 2022

W czwartkowe popołudnie 6 października w Domu Kultury LSM odbyło się rozstrzygnięcie dwóch konkursów organizowanych przez Lubelską Spółdzielnię Mieszkaniową – „Osiedle Roku” i „Najpiękniej ukwiecony balkon”.

W pierwszym z nich zwyciężyła Administracja nr 3 – Osiedle im. Henryka Sienkiewicza.

Z rąk Prezesa Zarządu LSM – Pana Andrzeja Mazurka i Przewodniczącego Rady Nadzorczej LSM – Pana Leszka Wrońskiego, Puchar odebrały: Kierownik Administracji nr 3 – Pani Małgorzata Mącik oraz Zastępca – Pani Iwona Derczyk.

„Najpiękniej ukwiecony balkon”, to konkurs, który na stałe zakorzenił się w 65-letniej tradycji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W tym roku odbyła się jego XXIV edycja. Patronat nad tegorocznym konkursem sprawowały: Rada Nadzorcza oraz Zarząd LSM.

Komisja Konkursowa dokonała dwukrotnego przeglądu balkonów, ostatecznie wyłaniając laureatów. Przyznanych zostało 55 nagród oraz wyróżnień. Wybór, jak co roku, był rzeczą trudną, wymagającą trzymania się ściśle ustalonych kryteriów. Komisja zwracała uwagę na oryginalność i pomysłowość kompozycji kwiatowych, różnorodność gatunkową doboru kwiatów,



zestawienie kolorystyczne i ogólny efekt wizualny.

O oprawę artystyczną Gali zadbała Krystyna Szydłowska, zwyciężczyni I edycji programu The Voice Senior, przez długie lata zawodowo związana z Teatrem Muzycznym w Lublinie.

Laureatom serdecznie gratulujemy i składamy wyrazy uznania. Życzymy nieustającej energii i entuzjazmu oraz wciąż nowych pomysłów na upiększanie i ukwiecanie balkonów.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2021 roku

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 2021 r., poz. 648), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 1208) 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 2021 Rada Nadzorcza pracowała w składzie wybranym przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2019 r. na kadencję 2019–2022 w składzie osobowym:

IMIĘ I NAZWISKO	FUNKCJA	OKRES SPRAWOWANIA FUNKCJI W 2020 r.
Baranowski Krzysztof	Członek Rady Nadzorczej Przewodniczący Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal 03.11.2020 – nadal
Cąbrzyńska Jadwiga	Członek Rady Nadzorczej Sekretarz Komisji Rewizyjnej	12.06.2019 – nadal 04.07.2019 – nadal
Gnyp Małgorzata	Członek Rady Nadzorczej Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal 03.11.2020 – nadal
Goździk Jacek	Członek Rady Nadzorczej na mocy uchwały RN Nr 14/2020 delegowany do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji	23.09.2020 – 19.04.2021
Grzelak Janusz	Członek Rady Nadzorczej Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Członek Rady Nadzorczej na mocy uchwały RN Nr 7/2020 delegowany do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	12.06.2019 – nadal 26.06.2019 30.06.2020 01.07.2020–18.08.2020 19.08.2020– nadal
Janowska Zofia	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal
Kasiborska Ewa	Członek Rady Nadzorczej Sekretarz Komisji Organizacyjno-Samorządowej	12.06.2019 – nadal 04.07.2019 – nadal
Kozioł Maria	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal
Kurek Jan	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal
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 Sekretarz Komisji Gospodarczej Sekretarz Rady Nadzorczej	12.06.2019 – 23.11.2021 04.07.2019 – 23.11.2021 03.11.2020 – 23.11.2021
Polakowski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej Zastępca Przewodniczącego Komisji Gospodarczej Przewodniczący Komisji Gospodarczej	12.06.2019 – nadal 04.07.2019 – nadal 25.02.2021 – nadal
Suchora Andrzej	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – 10.04.2021
Sosnowski Janusz	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – 10.04.2021
Urban Krzysztof	Członek Rady Nadzorczej	12.06.2019 – 03.01.2021
Zabłocki Mieczysław	Członek Rady Nadzorczej Zastępca Przewodniczącego Komisji Organizacyjno-Samorządowej	12.06.2019 – nadal 04.07.2019 – nadal
Żurek Maria	Członek Rady Nadzorczej Przewodniczący Komisji Organizacyjno-Samorządowej Sekretarz Rady Nadzorczej	12.06.2019 – nadal 26.06.2019 – nadal 29.12.2021 – nadal

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

- 19 kwietnia 2021 r. rezygnację z członka w Radzie Nadzorczej złożył Pan Jacek Goździk w związku z wyborem na członka Zarządu – Zastępcę Prezesa ds. Eksploatacji LSM,
- 23 listopada 2021 r. rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej złożyła Pani Zofia Pikiewicz,
- 29 grudnia 2021 r. została wybrana nowa Sekretarz Rady Nadzorczej Pani Maria Żurek.

Skład Prezydium: Baranowski Krzysztof – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Gnyp Małgorzata – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Maria Żurek – Sekretarz Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komisji Organizacyjno-Samorządowej.

Członkowie Prezydium: Grzelak Janusz – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, Andrzej Polakowski – Przewodniczący Komisji Gospodarczej.

Rada Nadzorcza jako organ stanowiący i kontrolny Spółdzielni działa kolegialnie. Wykonując statutowe obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego po-

działu kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni.

Cykl prac Rady był zgodny z zatwierdzonym, kwartalnym planem pracy na 2021 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.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie podjęła 56 uchwał na piśmie.

Do podejmowania decyzji i uchwał przez Radę służyły materiały przygotowane przez Zarząd 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 z późniejszymi zmianami) oraz Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2021 poz. 648), 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. Na podstawie przygotowanej „Instrukcji” dotyczącej 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.

Członkowie Rady na 7 dni przed terminem podjęcia uchwał na piśmie otrzymywali komplet materiałów, które zawierały informacje, wyjaśnienia oraz projekty uchwał wraz z uzasadnieniem nad którymi były przeprowadzane głosowania.

Karty do głosowania członkowie Rady wypełniali po dokonanej ocenie zawartych w nich rozwiązań wyrażając swoje stanowisko za przyjęciem lub odrzuceniem proponowanego w uchwale rozwiązania. Na koniec członkowie Rady własnoręcznie podpisywali kartę do głosowania i zwracali w specjalnie oznaczonych kopertach.

Wypełnioną kartę do głosowania członkowie Rady mogli przekazać Kierownikowi Administracji, wrzucić do skrzynki na korespondencję w siedzibie Administracji Osiedla lub Zarządzie Spółdzielni.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były zamieszczane na stronie internetowej za pośrednictwem platformy S_Net+.

W roku 2021 Rada Nadzorcza podjęła następujące uchwały na piśmie:

- w sprawie przyjęcia „Regulaminu organizowania przetargów na roboty remontowo-budowlane, instalacyjne oraz inne przeprowadzane w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
- w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Andrzejowi Kotowi do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Osiedla im. Zygmunta Krasińskiego oraz Osiedla im. Juliusza Słowackiego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Piotrowi Brzeskiemu do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Osiedla im. Marii Konopnickiej oraz Osiedla im. Henryka Sienkiewicza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 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 oraz Osiedla im. Bolesława Prusa Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie realizacji zadań premiovych oraz przyznania premii dla Zarządu za IV kwartał 2020 r.,
- w sprawie uchwalenia planu pracy Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na 2021 r.,
- w sprawie uchwalenia planów pracy Komisji problemowych Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie,
- w sprawie zmiany „Regulaminu Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
- w sprawie wyboru Przewodniczącego Komisji Gospodarczej,
- w sprawie ogłoszenia konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie ogłoszenia konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na wyżej wymienione stanowiska Rada Nadzorcza korespondencyjnie uzgodniła treść ogłoszeń konkursów.

- w sprawie zatwierdzenia sprawozdań Komisji problemowych Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie,
- w sprawie ustalenia zadań premiovych dla Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na II kwartał 2021 r.

Rada Nadzorcza w formie pisemnej proponowała i uzgadniała zadania premio-we dla Zarządu.

- w sprawie dokonania wyboru na stanowisko członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Prezydium Rady Nadzorczej na posiedzeniu dokonało komisyjnego otwarcia złożonej oferty i oceny spełnienia przez kandydata kryteriów konkursowych.

W konkursie na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Eksploatacji warunki konkursu spełnił kandydat: Pan Jacek Goździk, w związku z tym Prezydium Rady poddało pod głosowanie kandydaturę Pana Jacka Goździka. Czynności skrutacyjne przeprowadziły osoby wyznaczone przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej zgodnie z przygotowaną Instrukcją dotyczącą podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą LSM w Lublinie w przypadku zgłoszenia żądania podjęcia uchwał na piśmie. Z czynności tej został sporządzony odrębny protokół zawierający informację o spełnieniu warunków kworum, ilości wydanych kart do głosowania tajnego, ilości zwróconych kart do głosowania tajnego, ilości głosów nieważnych oraz wynik głosowania. W tajnym głosowaniu Rada Nadzorcza jednomyślnie wybrała na stanowisko członka Zarządu – Zastępcę Prezesa ds. Eksploatacji LSM – Pana Jacka Goździka.

- w sprawie nawiązania stosunku pracy z Panem Jackiem Goździkiem wybranym w dniu 19 kwietnia 2021 r. na stanowisko członka Zarządu – Zastępcę Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie przedłużenia terminu na składanie ofert w konkursie na stanowisko członka Zarządu Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Prezydium Rady stwierdziło, że z uwagi na fakt, iż nie wpłynęły żadne oferty na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

niezbędne jest przedłużenie przedmiotowego terminu składania ofert w konkursie. W porozumieniu z pozostałymi członkami Rady postanowiono o przedłużeniu konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

- w sprawie przyjęcia przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie informacji biegłego z badania sprawozdania finansowego za 2020 r.,
- w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie,
- w sprawie realizacji zadań premiowych Zarządu za I kwartał 2021 r. oraz przyznania premii,
- w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni (c.o.; podgrzew wody) za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne udostępnienie PGE Dystrybucja S.A. w Lublinie nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Irydiona w celu budowy i rozbudowy sieci elektroenergetycznej oraz ustanowienia służebności na tej nieruchomości,
- w sprawie przedłużenia terminu na składanie ofert w konkursie na stanowisko członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Prezydium Rady ponownie stwierdziło, że z uwagi na fakt, iż nie wpłynęły żadne oferty na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, niezbędne jest przedłużenie przedmiotowego terminu składania ofert w konkursie. W porozumieniu z pozostałymi członkami Rady postanowiono o przedłużeniu konkursu na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

- w sprawie rozwiązania Rady Programowej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie zmiany wysokości stawki „funduszu remontowego” w budynku przy ul. Wileńska 11,
- w sprawie dokonania wyboru na stanowisko członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

Prezydium Rady Nadzorczej na posiedzeniu dokonało komisyjnego otwarcia

złożonej oferty i oceny spełnienia przez kandydata kryteriów konkursowych.

W konkursie na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Technicznych warunki konkursu spełnił kandydat: Pan Marian Gągola. W związku z tym Prezydium Rady poddało pod głosowanie kandydaturę Pana Mariana Gągoli. Czynności skrutacyjne przeprowadziły osoby wyznaczone przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej zgodnie z przygotowaną Instrukcją dotyczącą podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą LSM w Lublinie w przypadku zgłoszenia żądania podjęcia uchwał na piśmie. Z czynności tej został sporządzony odrębny protokół zawierający informację o spełnieniu warunków kворum, ilości wydanych kart do głosowania tajnego, ilości zwróconych kart do głosowania tajnego, ilości głosów nieważnych oraz wynik głosowania.

W tajnym głosowaniu Rada Nadzorcza jednomyślnie wybrała na stanowisko członka Zarządu – Zastępcę Prezesa ds. Technicznych LSM – Pana Mariana Gągole.

- w sprawie nawiązania stosunku pracy z Panem Marianem Gągolą wybranym w dniu 15 czerwca 2021 r. na stanowisko Członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie zmiany struktury organizacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie ustalenia zadań premiowych dla Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na III kwartał 2021 r.

Rada Nadzorcza w formie pisemnej proponowała i uzgadniała zadania premiowe dla Zarządu.

- w sprawie przyznania ryczałtu z tytułu używania prywatnego pojazdu do celów służbowych dla Członków Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie podziału nadwyżki z funduszu płac za I półrocze 2021 r. i przyznania nagrody Członkom Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni (centralne ogrzewanie, podgrzew wody, opłata za wodę i ścieki) za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie korekty planu działalności gospodarczej Spółdzielni na 2021 r.,
- w sprawie przeprowadzenia pełnej lustracji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w 2021 r.,

- w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Krzysztofowi Wójtowiczowi do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Osiedla Piastowskie oraz Osiedla im. Bolesława Prusa Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

- w sprawie ustalenia zadań premiowych dla Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na IV kwartał 2021 r.

Rada Nadzorcza w formie pisemnej proponowała i uzgadniała zadania premiowe dla Zarządu.

- w sprawie realizacji zadań premiowych Zarządu za II kwartał 2021 r. oraz przyznania premii,
- w sprawie udzielenia zgody na zaciągnięcie kredytu przeznaczonego na realizację przedsięwzięcia mającego na celu zwiększenie dostępności budynków mieszkalnych w Osiedlu Piastowskim LSM przy ulicach Bolesława Chrobrego 1,3,7,12,17, Bolesława Śmiałego 5 i 7, Leszka Czarnego 7 oraz Kazimierza Wielkiego 1 dla osób z niepełnosprawnościami, rodziców z dziećmi oraz osób starszych,
- w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021 i 2022,
- w sprawie korekty planu działalności gospodarczej Spółdzielni na 2021 r.,
- w sprawie kalkulacji opłaty za ogrzewanie powierzchni wspólnej oraz zasad jej rozliczania dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Jana Sawy 5 w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie przyjęcia „Regulaminu organizowania, przeprowadzania przetargów i udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
- w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Pani Katarzynie Kusa do dokonywania czynności prawnych w imieniu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej związanych z zawieraniem umów cywilnoprawnych w ramach kierowania Działem „Administracja Mienie Spółdzielni, Nieruchomości Wspólne”,
- w sprawie realizacji zadań premiowych Zarządu za III kwartał 2021 r. oraz przyznania premii,

- w sprawie przeprowadzenia pełnej lustracji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2021 r.

Lustratorzy zawiadomili członków Prezydium Rady Nadzorczej o rozpoczęciu lustracji oraz poinformowali o zakresie lustracji, jak również uzgodnili formy i zakres współdziałania.

- w sprawie założeń do projektu planu działalności gospodarczej Spółdzielni na 2022 r.,
- w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2022 r.,
- w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Marcinowi Kurasowi do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni oraz bieżącą działalnością gospodarczą Osiedla im. A. Mickiewicza,
- w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Grzegorzowi Mataczowi do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni,
- w sprawie zmiany „Regulaminu funduszu remontowego w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
- w sprawie zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych od dnia 1 kwietnia

2022 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

- w sprawie zmiany wysokości stawki opłat eksploatacyjnych od dnia 1 kwietnia 2022 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- w sprawie uchwalenia planu działalności gospodarczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2022 r.,
- w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2022 r.,
- w sprawie wyboru Sekretarza Rady Nadzorczej,
- w sprawie ustalenia zadań premiowych dla Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na I kwartał 2022 r.,
- w sprawie podziału nadwyżki z funduszu płać za II półrocze 2021 r. i przyznania nagrody Członkom Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Do niniejszych uchwał członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali uzasadnienia na piśmie. W formie korespondencyjnej członkowie Rady Nadzorczej przygotowywali propozycje odpowiedzi na pisma kierowane do Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w formie korespondencyjnej otrzymywała następujące informacje:

- wyniki finansowo-rzeczowe za 2020 r.,
- wyniki finansowo-rzeczowe za I kwartał 2021 r.,
- wyniki finansowo-rzeczowe za I półrocze 2021 r.,

- wyniki finansowo-rzeczowe za III kwartał 2021 r.

Na podstawie kwartalnych sprawozdań z działalności podstawowej Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej oceniali wyniki gospodarcze Spółdzielni i efekty 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 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. Przewodniczący Komisji Gospodarczej uczestniczył w komisjach przetargowych na roboty remontowo-budowlane w Spółdzielni.

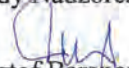
Rada Nadzorcza wyraża podziękowania Zarządowi i pracownikom za aktywną pracę, dbałość o sprawy mieszkańców, Spółdzielni i dzielnicy.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie uchwałą podjętą na piśmie Nr 15 /2022 z dnia 24 marca 2022 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Maria Żurek

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Krzysztof Baranowski

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z obowiązkiem statutowym, przedstawia Członkom Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informację sprawozdawczą o działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2021 r. Spółdzielnią kierował 3 osobowy Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu – **mgr Andrzej Mazurek**
- 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 do dnia 19 kwietnia 2021 r.
- Zgodnie z Uchwałą Nr 15/2021 Rady Nadzorczej LSM z dnia 19 kwietnia 2021 r. wybrany został na stanowisko członka Zarządu – Zastępcę Prezesa ds. Eksploatacji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – **mgr inż. Jacek Goździk**.
- Zgodnie z Uchwałą Nr 25/2021 Rady Nadzorczej LSM z dnia 15 czerwca 2021 r. wybrany został na stanowisko członka Zarządu – Zastępcę Prezesa ds.

Technicznych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – **inż. Marian Gągola**.

Na podstawie art. 36 §9 – §13 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648.) dodanego art. 15 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz. U. z 2020 r. poz. 695), Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie zarządził i przeprowadził podjęcie na piśmie uchwał przez Walne Zgromadzenie LSM w dniu 30 listopada 2021. Uchwałą Nr 1/11/2021 Zarządu LSM z dnia 2 listopada 2021 r. zostały zatwierdzone procedury organizacji Walnego Zgromadzenia oraz wzór karty do głosowania i pełnomocnictwa do udziału w Walnym Zgromadzeniu.

Walne Zgromadzenie podjęło 8 uchwał dotyczących m.in. zatwierdzenia sprawozdania rocznego za rok 2019: Rady Nadzorczej, Zarządu, oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni wraz z bilansem za rok 2019, a także udzieliło absolutorium członkom Zarządu za działalność w 2019 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 2021, w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco:

GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.

W roku 2021 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:

- remonty elewacji i wymiana ociepleń wraz ze wzmocnieniem ścian,
- remonty balkonów,
- remonty ciągów pieszo-jezdných i pieszych,
- remonty i modernizacja dźwigów osobowych,
- montaż nowych wind na osiedlu Piastowskim,
- remonty klatek schodowych,
- remonty dachów i kominów,
- wymiana stolarki w częściach wspólnych,
- remonty wewnętrznych instalacji wod-kan, gazowych i elektrycznych,

- remonty i modernizacje infrastruktury technicznej.

W 2021 r. w ramach funduszu remontowego dla nieruchomości mieszkaniowych

wydatkowano łączną kwotę w wysokości 10.572.387,38 zł. Struktura branżowa poniesionych kosztów w roku 2021 przedstawia się następująco (tab. 1):

Tab. 1

roboty malarskie, murarskie i tynkarskie	743 520,39 zł
remonty dachów, kominów i roboty dekarstwo-błacharskie	224 081,86 zł
roboty instalacyjne (wod-kan, elektryczne, gaz, c.o., domofony)	2 625 204,03 zł
wymiany i remonty dźwigów osobowych	1 874 545,92 zł
remonty balkonów	2 564 686,84 zł
wymiana stolarki i ślusarki w częściach wspólnych	300 866,68 zł
remonty elewacji i wymiana ocieplenia ścian	876 919,25 zł
roboty drogowo-chodnikowe, place zabaw	733 586,78 zł
roboty inne	628 975,63 zł
łącznie	10 572 387,38 zł

W podziale na poszczególne osiedla, w roku 2021 wydatkowano:

Osiedle im. Adama Mickiewicza:	2.402.912,75 zł
Osiedle im. Juliusza Słowackiego:	1.774.062,44 zł
Osiedle im. Zygmunta Krasińskiego:	1.425.702,02 zł
Osiedle im. Marii Konopnickiej:	1.651.834,23 zł
Osiedle im. Henryka Sienkiewicza:	1.137.916,47 zł
Osiedle im. Bolesława Prusa:	1.525.327,31 zł
Osiedle Piastowskie:	654.632,16 zł
Łącznie:	10.572.387,38 zł

Roboty remontowe były realizowane w ramach możliwych do wykorzystania środków z funduszu remontowego i miały na celu podniesienie bezpieczeństwa użytkowania zasobów, zapewnienie bezawaryjnego działania instalacji i urządzeń budynku, likwidację nieszczelności przegród budowlanych, zwiększenie energooszczędności budynków, podniesienie komfortu życia mieszkańców, poprawa standardu otoczenia budynków. Wskaźnik realizacji planu remontów za rok 2021 wynosi 117,51%.

Szczegółowy zakres rzeczowy prac remontowych prowadzonych w poszczególnych nieruchomościach zawarty jest w dalszej części niniejszego opracowania w częściach dotyczących sprawozdań z działalności Administracji Osiedli.

Pośród wszystkich prac zrealizowanych w roku 2021 należy w szczególności wymienić zadanie polegające na budowie instalacji ciepłej wody użytkowej i likwidację piecyków gazowych w budynku przy ul. Wileńskiej 11. Koszt tego zadania, finansowanego z funduszu remontowe-

go nieruchomości wyniósł 309.344,40 zł brutto. Do 31.12.2021 do instalacji podłączono 78 mieszkań.

W ciągu 2021 roku zamontowana instalacja fotowoltaiczna składająca się z 66 paneli na budynku przy ul. Rzeckiego 21 w Lublinie wytworzyła 18,4 MWh energii elektrycznej. Sprzedano energię elektryczną, która została oddana do sieci w ilości 7,38 MWh za 1.861,84 zł netto. Reszta energii z paneli została wykorzystana na potrzeby własne. Redukcja CO₂ wyniosła 9,75 t.

ZARZĄDZANIE MIENIEM WSPÓLNYM W SPÓŁDZIELNI

Administracja Mienie Spółdzielni Nieruchomości Wspólne w 2021 r. zarządzała dwudziestoma jeden 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 Usługi Ochrony Zdrowia „IRYDION” ul. Z. Krasińskiego 2 oraz budynek usługowy przy ul. Z. Krasińskiego 19 – łącznie pięć nieruchomości. Osiedle im. H. Sienkiewicza dwie nieruchomości przy ul. Juranda 7 zespół pawilonów handlowo-usługowych oraz przy ul. P. Wołodyjowskiego 8. Osiedle im. M. Konopnickiej: kompleks pawilonów przy ul. J. Sawy 3/9, nieruchomość 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 2021 r. Administracja Mienie Spółdzielni Nieruchomości Wspólne zarządzała 431 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 35 686,15 m², w tym: 64 lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności 53 szt. oraz 1 lokale 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 2021 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:

Osiedle J. SŁOWACKIEGO

Nieruchomość 9 (Targ ul. Wileńska)

- naprawiono schody zewnętrzne do lokalu krawcowej „Justyna”, poprawiono stopnie i policzki schodów z kostki brukowej. Blok II B i izolacji płyty betonowej biegu schodowego,
- wykonano remont patio, w Bloku II B z wykonaniem pionowej izolacji ścian piwnic, z nową utwardzoną wierzchnią warstwą betonową,
- dokonano wymiany niesprawnego zaworu kotłowego na wewnętrznej instalacji c.o. Blok VI,
- naprawiono powierzchnie dachu poprzez załatanie powstałych pęknięć na powierzchni pokrycia oraz doszczelniono miejsca przy kominkach wentylacyjnych w Bloku II a, II b,
- wymieniono porzewiały rury spustowe wraz z koszami odprowadzające wody

opadowe z powierzchni dachu w Blokach I, II a, II b, V a,

- zamontowany został monitoring obejmujący swoim zasięgiem cały teren targowiska.

Osiedle PIASTOWSKIE

Nieruchomość 8 (Mieszka I 6)

- naprawa schodów, daszku, wymiana płytek na schodach, obróbka blacharska, odnowienie barierki.





Osiedle Z. KRASIŃSKIEGO

Nieruchomość 4 (Leonarda 18)



- wykonano docieplenie Pawilonu Handlowego przy ul. Leonarda 18 (ściana zachodnia od strony ulicy Bohaterów Monte Cassino),



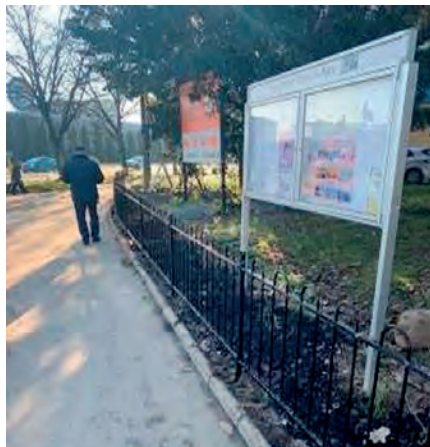
- wykonano kapitalny remont schodów zewnętrznych z wymianą nawierzchni lastrykowej na płyty kamienne,



- wykonano docieplenie ścian parteru przy lokalu POCZTY wraz z wykonaniem docieplenia posadzki i warstwą z terakoty,



- wykonano kapitalny remont schodów zewnętrznych z wymianą nawierzchni lastrykowej na płyty kamienne, **Nieruchomość 5 (Leonarda 3A)**
- wyremontowano pokrycie dachu wraz z naprawą tynków kominów szt. 3 na pawilonie przy ul. Leonarda 3a, **Nieruchomość 10 (Krasińskiego 19)**
- wykonano nowe odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachu w miejscu niesprawnego istniejącego, **Nieruchomość 9 (Krasińskiego 2)**

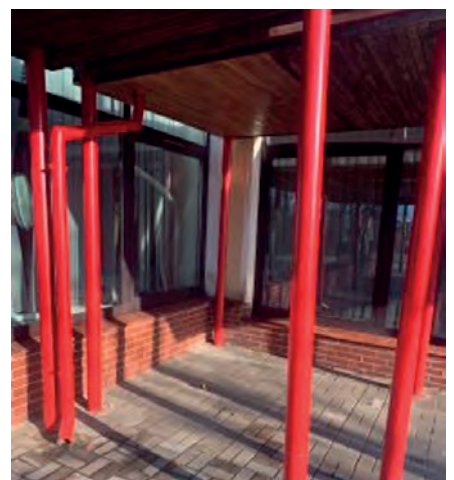


- wymieniono wszystkie oprawy oświetleniowe na korytarzach i kłatkach schodowych na nowe ledowe z czujnikami ruchu,
- uszczelniono część elewacji szklanej od strony południowej,
- wymieniono uszkodzoną rurę spustową odprowadzającą wody opadowe z powierzchni wysokiego dachu powodującą zamakanie ścian ostonowych na wszystkich kondygnacjach.

Osiedle H. SIENKIEWICZA

Skrzetuskiego 12

- wykonanie rozdziułu ujęcia wody zimnej i ciepłej o pomieszczenia warsztatowe przeznaczone pod wynajęcie, **Nieruchomość 7 (Wołodyjowskiego 8)**
- naprawa pokrycia dachowego wraz z uszczelnieniem miejsc przy kominach odpowietrzających kanalizację, **Nieruchomość 6 (Juranda 7)**



- naprawa zapadniętej konstrukcji daszka ostonowego przy ul. Juranda 7, Lokal POCZTY w Pawilonie Usługowym.

Osiedle B. PRUSA

Nieruchomość 12 (Pozytywistów 1)

- wykonano naprawę pokrycia części dachu z wymianą obróbek blacharskich w Pawilonie Handlowym przy ul. Pozytywistów 1.

DOM KULTURY LSM (Wallenroda 4a)

Remont kapitalny sali baletowej polegający na:

- wymianie starego zniszczonego parkietu na nowy wraz z wymianą podbudowy,
- wymianie pochwytów do ćwiczeń metalowych,
- odnowieniu – malowanie ścian,
- wymianie mebli w szatniach,
- remoncie sanitariatów.

ZARZĄD (Rzeckiego 21)



- wykonanie szachtu podnośnika ruchomego wraz z montażem i instalacją elektryczną,
- remont podjazdu dla osób niepełnosprawnych: wymiana elementów konstrukcyjnych wraz z wierzchnią warstwą z paneli tarasowych oraz nową balustradą ze stali nierdzewnej,
- remont podjazdu z utworzeniem dodatkowych miejsc postojowych wzdłuż



podjazdu do parkingu, dodatkowo utworzenie miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych.

Działalność Administracji Mienie Spółdzielni to również zarządzanie targowiskiem przy ul. Wileńskiej 21. W 2021 r. zawarto 111 umów rezerwacji na miejsca handlowe całoroczne. Targowisko dysponuje 60 stanowiskami na stołach zadaszonych. Ogólna liczba miejsc handlowych jest 149.

Rok 2021 był kolejnym rokiem, w którym zmagaliśmy się ze skutkami pandemii, trudne otoczenie rynkowe spowodowało

trudności finansowe u wielu naszych Najemców. Duża grupa przedsiębiorców borykała się z utratą znacznej liczby klientów, którzy ze względu na pandemię rzadziej korzystali z usług naszych Najemców. Problemy z płynnością finansową dotknęły w różnym stopniu poszczególne branże. Spora grupa naszych Najemców odczuła dotkliwie skutki pandemii, i w tej grupie zastosowaliśmy indywidualne podejście do każdego z nich. Rozpoznanie indywidualnych potrzeb pozwoliło na wypracowanie optymalnego modelu współpracy. Większość naszych partnerów biznesowych współpracuje z nami od wielu lat, upadłość ich działalności spowodowałaby konieczność zamknięcia firm, które świadczą usługi dla naszych mieszkańców. Firmy te wrosły w krajobraz osiedli, mieszkańcy nie wyobrażają sobie codziennego funkcjonowania bez nich. Nasza społeczność przyzwyczała się do gęstej sieci lokali usługowych, co umożliwia szybkie dotarcie do potrzebnej usługi. Szczególnie ważne jest to, że znaczna część naszych mieszkańców to osoby starsze, dla których bliskie położenie usług jest bardzo istotne. Na terenie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej występuje duża ilość różnych branż i świadczonych usług, co pozwala zaspokoić większość potrzeb mieszkańców. W naszych działaniach zwracaliśmy szczególną uwagę na zachowanie tej różnorodności. Mając to na uwadze staraliśmy się przetrwać te trudne czasy, aby w przyszłości móc kontynuować owocną współpracę. Starając się pomóc przedsiębiorcom wykorzystywaliśmy różne narzędzia takie jak: rozłożenie zaległości w opłatach na dogodne raty, zwolnienie z opłat czynszowych lub czasowe obniżki czynszu. Wprowadzając te niestandardowe działania mieliśmy na uwadze długofalowy interes Spółdzielni i jej mieszkańców.

Dzięki powyższym działaniom Spółdzielnia nie straciła najemców, a poprawiająca się sytuacja pandemiczna pozwoliła na odrobienie strat Najemcom. W przyszłość spoglądamy z optymizmem.

SPRAWOZDANIE Z ORGANIZACJI DZIAŁALNOŚCI KULTURALNEJ W LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2021 ROKU

W związku z rozprzestrzenianiem się koronawirusa SARS-CoV-2 i decyzją Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego o czasowym zawieszeniu organizacji imprez artystycznych i rozrywkowych w instytucjach kultury, Dom Kultury LSM do 1

czerwca był zamknięty i nie prowadził regularnej działalności kulturalno-edukacyjnej.

Pierwszym wydarzeniem po otwarciu placówki, które zostało zrealizowane z okazji Dnia Dziecka był „Wielopokoleniowy Quest”, czyli gra miejska przypominająca dawne pod-

chody, gdzie dzieci odszukiwały zagadki zlokalizowane na terenie LSM. Akcją wzbogaciły dodatkowe atrakcje w formie fotobudki, baniek mydlanych i wspólnych zabaw na świeżym powietrzu, w które włączyła się Pracownia Artystyczna „Z głową w chmurach”.

W czerwcu odbyły się również spotkania dla mieszkańców dotyczące projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin oraz dotyczące tematyki dostępności Domu Kultury LSM dla osób z niepełnosprawnościami.

Jak co roku, przez cały lipiec, przez pracowników DK LSM prowadzona była Akcja Lato. Oprócz gier i zabaw podwórkowych oraz warsztatów plastycznych, dzieci uczestniczyły w warsztatach z kinematografii, gdzie poznawały tajniki starego kina. Na zakończenie dzieci mogły uczestniczyć w spektaklu „Łazienkowe fiku-miku” autorstwa Katarzyny Staniewskiej i Natalii Sacharczuk. Dla dorosłych została uruchomiona wystawa ze zbiorów Galerii Sztuki DK LSM. Pod koniec lipca Studio Piosenki Metro Lublin, pod kierownictwem pani Aniki Chlebiak zorganizowało „Warsztaty musicalowe z Arturem Chamskim”.

W sierpniu zorganizowaliśmy warsztaty kinowe w Muzeum Kina „Grażyna”.

Wrzesień rozpoczęliśmy od wernisażu wystawy „Oczami Jacka” śp. Jacka Kmiecica, zorganizowanej we współpracy z Lubelskim Towarzystwem Fotograficznym oraz Gminą Lublin. Ponadto otworzyliśmy wystawę unikalnych fotografii z czasu bombardowania i zniszczeń Lublina oraz okupacji miasta w pierwszych miesiącach II wojny światowej „Lublin 1939–40”. Ciekawym wydarzeniem był koncert pieśni patriotycznych „Dźwięki wolności” Stowarzyszenia Wschód Kultury, który cieszył się dużym zainteresowaniem nie tylko mieszkańców LSM. We wrześniu odwiedził nas Zygmunt Miszczak, prowadzący literackie spotkanie dla dzieci pt. „Mały Patriot” oraz Teatr Lukla z „Literackim impro”, czyli grami improwizacyjnymi do sugestii publiczności i utworów poetyckich i literackich. Końcem września włączyliśmy się w XVII Lubelski Festiwal Nauki. W Domu Kultury LSM odbyły się pokazy i prelekcje naukowe z dr inż. Małgorzatą Ciosmak, występ Formacji Tańca Towarzystwa Politechniki Lubelskiej „GAMZA” oraz program artystyczno-edukacyjny „Wakacje z Panem Pichonem”. Braliśmy również udział w Pikniku Sąsiedzkim i zorganizowaliśmy spotkanie dla pasjonatów fotografii „Kultowe miejsca LSM”.

W październiku uruchomiliśmy stałe formy pracy dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Były to: zajęcia plastyczne, taneczne (baletowe, tańca nowoczesnego, tańca ludowego), fotograficzne, wokalne, gimnastyczne dla par, oraz zajęcia nauki pisania ikon i nauki gry na pianinie i ukulele. Nie zabrakło również wydarzeń artystycznych. Na scenie Domu Kultury odbył się koncert zatytułowany „Cudowny świat operetki”, w reżyserii Marioli Zagojskiej oraz koncert Lublin Blues Session 2021 w wykonaniu Łukasza Jemioły, Adama Bartosia oraz zespołu Teksasy&Wojtek Cugowski. Zorganizowane zostały spotkania podróżnicze, m.in. z dr Małgorzatą Telecką i jej psem Lolką oraz z panem Stanisławem Kusiakiem, który w ramach cyklu comiesięcznych reportaży filmowych przynosił nas w najdalsze zakątki Polski i świata, by poznać tamtejszą architekturę oraz panujące tradycje i zwyczaje. Gościliśmy także panią Aleksandrę Kasprzyk, która przedstawiła „Najpiękniejsze legendy Lubelszczyzny”, autorstwa śp. Marka Kasprzaka – przewodnika, barda, rekonstruktora historycznego, opowiadacza i pisarza; pana Krzysztofa Stankiewicza, Redaktora Naczelnego „Awangardy”, który poprowadził spotkanie „Kochankowie z Lublina” oraz Daniela Arbaczewskiego z interaktywnym spektaklem familijnym „Sny Szczęśliwe”.

Placówka prowadziła również działalność wystawienniczą na rzecz upowszechniania i promocji sztuki. W Galerii Sztuki Domu Kultury LSM odbyły się wernisáže wystaw malarstwa: członków Polskiego Stowarzyszenia Nauczycieli Plastyków pt. „Barwą i kreską” oraz Krystyny Staś pt. „Kwiaty”, wystawy fotografii: Fundacji „5Medium” pt. „Kreatywni w Fotografii” oraz Zbyszka Jędrzejczyka „Skrzyżowanie bluesowych dróg”. Ponadto zorganizowaliśmy wystawę oryginalnych prac grafik dr inż. Małgorzaty Ciosmak „Podejdź bliżej” oraz wystawę okolicznościową i spotkanie autorskie Janusza Kirenko „Okruchy chwili”.

W Galerii Sztuki Dziecięcej i Młodzieżowej mogliśmy zobaczyć prace plastyczne z projektu „Lubelskie Święto Morza i Bystrzycy 2021” oraz dzieła przedszkolaków

z konkursu „Nasz jeź na LSM”, w którym nagrodzonych zostało aż 8 placówek.

W listopadzie włączyliśmy się w obchody XII-lecia magazynu Awangarda Lubelska, podczas których miała miejsce prezentacja najnowszej książki red. Krzysztofa Stankiewicza „Kochankowie z Lublina”. Kolejną imprezą było spotkanie literackie „Najpiękniejsze legendy Lubelszczyzny” z Aleksandrą Kasprzyk i prezentacja książki Marka Kasprzaka.

W grudniu wspólnie z mieszkańcami LSM włączyliśmy się do corocznej akcji ubierania choinki na os. Mickiewicza oraz przygotowaliśmy propozycję świątecznych warsztatów w ramach „Tygodnia Mikołajkowego z Domem Kultury LSM”, w tym koncert symfoniczny na 22 instrumenty Lubelskiej Orkiestry Muzyki Rozrywkowej FeelHarmonia, zabawy muzyczne i warsztaty plastyczne oraz świąteczną fotościankę.

Dom Kultury LSM był też miejscem spotkań wielu dorosłych mieszkańców LSM, m.in. członków Lubelskiego Uniwersytetu II Wieku, Klubu Aktywnego Seniora oraz Lubelskiej Orkiestry Muzyki Rozrywkowej FeelHarmonia. W 2021 roku odwiedziło nas blisko 2400 osób, które wzięły udział w ok. 60, organizowanych przez Dom Kultury LSM oraz przez podmioty zewnętrzne, wydarzeniach.

Ponadto wykonaliśmy prace porządkowo-remontowe, związane z pomalowaniem elewacji i wnętrza budynku, uporządkowaniem zieleni wokół budynku oraz odnowieniem sali baletowej wraz z garderobami.

Wszystkie imprezy organizowane przez Dom Kultury LSM szeroko prezentowane były na łamach „Informatora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Informacje o nich wysyłało w postaci szczegółowych repertuarów, dostarczanych przez administrację wszystkich osiedli, a także prezentowano w postaci plakatów zamieszczanych w tablicach ogłoszeń. Dużą popularnością cieszyła się również strona internetowa Domu Kultury i media społecznościowe, na których regularnie zamieszczane są aktualne informacje związane z działalnością kulturalną Spółdzielni. Informacjami z Domu Kultury LSM często interesowały się prasa, radio i telewizja, jak również stali bywalcy.

KOORDYNATOR DS. TERENÓW

Zgodnie z przyjętym założeniem Dział Koordynatora ds. terenów zajmował się w roku 2021 współpracą z administracją LSM w zakresie doradztwa, koordyno-

wania i wspomagania różnego rodzaju prac związanych z utrzymaniem terenów zewnętrznych Spółdzielni. Ponadto dział samodzielnie wykonywał prace na wyso-

kości przy użyciu podnośnika koszowego, zarówno te związane z pielęgnacją zieleni wysokiej, jak i polegające na myciu elewa-

cji budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

W roku 2021 zostało podjętych łącznie 566 akcji związanych z pracami na drzewach, w tym 490 wykonanych samodzielnie przez Dział Koordynatora ds. terenów. 394 akcje wymagały użycia podnośnika kosowego. Na 403 drzewach zostały wykonane prace pielęgnacyjne, w tym przy użyciu podnośnika na 320 drzewach, a na 83 metodą linową (wspinaczkową) przez doświadczonego arborystę. Prace pielęgnacyjne na drzewach polegały na wykonaniu cięć sanitarnych, korygujących i prześwietlających w koronach, przy czym te ostatnie wynikały głównie ze zgłoszeń mieszkańców.

Usunięte zostały 184 drzewa, w tym 74 przy użyciu podnośnika, 13 przez arborystę. Pozostałe drzewa zostały usunięte przez pracowników administracji we własnym zakresie. Tak duża liczba usuniętych drzew nie była wynikiem planowej wycin-

ki, a w głównej mierze wynikiem gwałtownej burzy, która przeszła nad Lublinem w nocy 17 sierpnia tego roku. Ostateczny bilans szkód wyrządzonych przez burzę to 77 drzew zniszczonych (złomy i wywroty) i 127 uszkodzonych.

W roku 2021 roku na wszystkich osiedlach umytych zostało łącznie 30 elewacji budynków o zróżnicowanej powierzchni. Prace te zostały wykonane przy użyciu podnośnika kosowego, myjki ciśnieniowej z podgrzewaczem wody i profesjonalnej chemii przeznaczonej do mycia elewacji. Dzięki temu zabiegowi zabrudzone, porośnięte glonami i mchem elewacje odzyskały swój dawny wygląd. Prace będą kontynuowane w roku bieżącym.

Z inicjatywy Prezesa Zarządu LSM, Pana Andrzeja Mazurka, Spółdzielnia przeprowadziła trzy akcje ukierunkowane na promocję ochrony przyrody. Wiosną, we współpracy i w porozumieniu z naukowcami z Katedry

Zoologii i Ekologii Zwierząt Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie, specjalizujący się w dziedzinie ornitologii, na drzewach rosnących na terenach LSM, zostało wywieśszonych 300 budek lęgowych dla różnych gatunków ptaków (dziuplaków), w celu zwiększenia ich populacji. Oprócz tego, w ramach projektu z VII edycji budżetu obywatelskiego (2021) pn. „Stop komarom! Witajcie jerzyki! Zakup i montaż 1000 budek dla jerzyków na terenie miasta Lublina”, na przełomie kwietnia i maja zostało pozyskanych i zamontowanych na budynkach wysokich 141 budek lęgowych dla jerzyków. Ostatnia akcja przeprowadzona jesienią tego roku, polegała na zakupie i ustawieniu na terenie wszystkich osiedli domków dla jeży. Miała ona na celu pomoc tym zwierzętom w okresie zimowym.

W załączeniu szczegółowe zestawienie prac Działu Koordynatora ds. terenów w roku 2021.

	Osie	Mickiewicz	Słowackieg	Kraśniskieg	Piastowski	Prusa	Sienkiewicz	Konopnicki	Razem
Rodzaj prac									
Liczba wniosków skierowanych do MAZ	2	4	3	3	7	3	7	29	
Liczba drzew wnioskowanych do wycinki	4	10	18	14	28	5	25	104	
Liczba otrzymanych decyzji MAZ	18	4	4	3	10	8	2	49	
Liczba drzew z zezwoleniem na wycinkę	12	10	18	14	21	5	8	88	
Liczba drzew wyciętych zgodnie z decyzjami MAZ	15	10	18	4	22	30	8	107	
Liczba drzew zniszczonych w czasie burz - wywroty i złomy	16	14	10	6	11	4	16	77	
Wycinka drzew - podnośnik	8	9	17	1	23	11	5	74	
Wycinka drzew - arborysta	3	1	1	2			6	13	
Nasadzenia zastępcze zgodnie z decyzjami MAZ	14	8	16	4	22	14	8	86	
Wymiana sadzonek - ponowienie po 3 latach	11	-	8	-	-	4	-	23	
Nasadzenia dodatkowe na prośbę mieszkańców	-	-	-	-	3	-	-	3	
Pielęgnacja drzew - podnośnik	66	45	30	43	42	37	57	320	
Pielęgnacja drzew - arborysta	33	9	5	15	9	6	6	83	
Liczba umytych elewacji	3	9	2	2	4	4	6	30	

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na koniec 2021 r. liczba osób zarejestrowanych w charakterze członków LSM wynosiła: **15607**.

Działając w oparciu o treść art. 3 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na przestrzeni roku sprawozdawczego:

- **354** osoby uzyskały status członka Spółdzielni w związku z nabyciem spółdzielczego prawa do lokalu,
- **25** osób na podstawie art. 3 ust. 5 ustawy uzyskało członkostwo w LSM po podjęciu zgodnej decyzji wszystkich uprawnionych do lokalu,

- Zarząd podjął **73** uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni właścicieli nieruchomości lokalowych, którzy złożyli deklarację przystąpienia do Spółdzielni.

Właściciele **834** odrębnych lokali mieszkalnych nie są członkami Spółdzielni.

631 osób utraciło członkostwo, w tym:

- **390** w związku ze zbyciem posiadanego prawa do lokalu i braku innego tytułu prawnego w zasobach naszej Spółdzielni – zgodnie z art. 3 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- **241** osób skreślono z rejestru członków – po zgonie.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa na koniec 2021 r. zarządziła **13.228** lokali mieszkalnych o następującej strukturze własności:

- **121** lokali ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu
- **7501** mających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- **5513** lokali to odrębna własność
- **76** lokali w najmie
- **17** ekspektatyw odrębnej własności.

Rok 2021 to kontynuacja sprzedaży udziałów w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem Dom Seniora przy ul. Pana Wołodyjowskiego 17. Sprzedano udziały, z którymi związanych jest 3 lokale mieszkalne.

Pomimo trudnej sytuacji wynikającej z trwającej pandemii na przestrzeni roku sprawozdawczego zarejestrowano **754** transakcji cywilno-prawnych:

- **345** transakcji kupna-sprzedaży
- **124** umowy darowizny
- udokumentowano **225** przeprowadzonych postępowań spadkowych w formie aktu notarialnego poświadczenia dziedziczenia lub prawomocnego postanowienia sądu wskazujących krąg osób uprawnionych do lokali po byłych właścicielach lub współwłaścicielach
- **3** umowy zamiany
- **11** podziałów majątku wspólnego małżonków
- **6** zawartych umów o dożywocie
- **2** właścicieli lokali mieszkalnych zarejestrowano po przedłożeniu prawomoc-

nego postanowienia o przysądzeniu własności

- **38** ustanowionych pełnomocników
- W 2021 r. Spółdzielnia odzyskała 7 lokali mieszkalnych, w tym: 4 w Domu Seniora, 3 po realizacji wyroku eksmisyjnego. Lokale mieszkalne w Domu Seniora przy ul. Pozytywistów 16 zostały powtórnie zasiedlone na zasadzie umowy najmu zgodnie z „Regulaminem zasiedlania mieszkań oraz rozliczania zaliczki na wkład mieszkaniowy w Domu Seniora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Właściciele pozostałych mieszkań zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłoniono w drodze przetargu.

Bieżąca działalność Działu Członkowskiego koncentruje się na merytorycznej obsłudze członków Spółdzielni, właścicieli lokali, którzy nie są członkami oraz pozostałych mieszkańców LSM w zakresie szeroko pojętych spraw mieszkaniowych. Obejmuje to przede wszystkim: rejestrację aktów notarialnych nowo nabytych praw, potwierdzanie tytułów prawnych do

lokali oraz przygotowanie niezbędnych zaświadczeń i kopii dokumentów wymaganych do zawarcia transakcji w kancelarii notarialnej oraz rzetelną informację o procedurach obowiązujących przy zbyciu i różnych formach nabycia lokali.

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

Ważną działalnością Działu Członkowskiego jest również współpraca z jednostkami zewnętrznymi, takimi jak: kancelarie notarialne i komornicze, sądy, urzędy skarbowe, banki i cały szereg innych instytucji, gdzie nasi interesanci załatwiają różnorodne formalności mieszkaniowe.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH W ZASOBACH LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2021 R.

W 2021 r. w związku z trwającą sytuacją epidemiczną nadal w szerokim zakresie prowadzona była windykacja online, co jest najlepszym rozwiązaniem kiedy ciągle należy 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 sądowych.

Nasze działania windykacyjne z naciśnięciem na etap prewencji (monitorowanie zadłużeń) i etap polubownego zakończenia pozwalały ograniczać kierowanie spraw do sądu. Zwleknięcie 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 **31.12.2021 r.** wyniosła: **3 052 051,25 zł**, w tym:

- lokale mieszkalne 2 373 826,78 zł
- lokale użytkowe 662 097,64 zł
- garaże 16 126,83 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący **3,77%**, a więc niższy od ubiegłorocznego o **0,18%**.

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.

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 egzekucje komornicze zostały w dużym stopniu ograniczone.

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

Lp.	Osiedle	Sprawy skierowane do sądu o nakaz zapłaty	Sprawy skierowane do Komornika o nakaz zapłaty	Sprawy skierowane do sądu w celu orzeczenia eksmisji	Eksmisje wykonane	Liczba wystanych upomnień
1.	A. Mickiewicza	3	2	0	0	405
2.	J. Słowackiego	8	3	0	1	197
3.	Piastowskie	0	1	0	0	103
4.	Z. Krasińskiego	8	2	0	0	277
5.	H. Sienkiewicza	3	5	0	0	198
6.	M. Konopnickiej	9	5	0	0	241
7.	B. Prusa	4	2	0	0	200
Łącznie		35	20	0	1	1 621

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

Lp.	Osiedle	Ilość spraw skierowanych do sądu o nakaz zapłaty	Ilość wystanych upomnień	Ilość spraw skierowanych o eksmisję	Ilość spraw skierowanych do komornika	Eksmisje wykonane
1	A. Mickiewicza	2	88	0	2	0
2	J. Słowackiego	0	106	0	0	0
3	Piastowskie	0	50	0	0	0
4	Z. Krasińskiego	2	82	0	1	0
5	H. Sienkiewicza	4	64	0	2	0
6	M. Konopnickiej	0	32	0	2	0
7	B. Prusa	0	24	0	0	0
RAZEM		8	446	0	7	0

W roku 2021 prowadzono 9 egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego – własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności.

W 2021 r. została przeprowadzona 1 skuteczna eksmisja do lokalu socjalnego oraz w jednym przypadku lokal został odzyskany z uwagi na zgon lokatora z przyznanym prawem do lokalu socjalnego.

W związku z powyższym Spółdzielnia posiada tylko 2 wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego, zadłużenie lokatorów z tymi wyrokami na dzień 31.12.2021 r. wynosi 79 787,99 zł.

Z uwagi na aktualnie obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 2 marca 2020 r. (Dz. U. 2020 poz. 374) o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych w dalszym ciągu wstrzymana jest możliwość przeprowadzania licytacji oraz eksmisji z lokali mieszkalnych. Wobec powyższego w 2021 r. nie wyznaczono żadnego terminu licytacji z 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 2021 r. toczyło się 10 postępowań spadkowych z wniosku Spółdzielni. W minionym roku w dwu przypadkach, po ustanowieniu spadkobierców w wyniku działań windykacyjnych zostało spłacone zadłużenie w kwocie 25 499,39 zł ogółem natomiast w 1 przypadku zawarto ugodę na spłatę zadłużenia.

Długotrwały proces postępowań sądowych o ustanowienie spadkobierców nieestety powoduje wzrost zadłużenia.

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Roczne sprawozdanie z działalności jest wizytówką sytuacji finansowo-majątkowej Spółdzielni. Zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi przepisami ustawy o rachunkowości. Informacje niezbędne do oceny sytuacji ekonomicznej LSM w poszczególnych elementach składowych sprawozdania za 2021 r. przedstawiają się następująco:

ANALIZA BILANSU

„Bilans” zestawienie wartości aktywów (majątek) i pasywów (źródła jego finansowania) zamyka się tzw. sumą bilansową w kwocie 235.355.337,81 zł. W ciągu minionego roku wartość sumy bilansowej zmniejszyła się o 4.440.107,55 zł. to jest o 1,85%. Przyczyną zmian stanu majątku Spółdzielni było głównie umarzenie

trwałych składników aktywów i realizacja ustawowych obowiązków ustanawiania odrębnych praw do lokali.

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

Majątek trwały Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. stanowi kwota 217.859. 401,15 zł, a jego udział w całych aktywach wynosi 92,57%.

W jego skład wchodzi:

- „Wartości niematerialne i prawne” – w wysokości 23.162,69 zł to posiadane przez Spółdzielnię programy i licencje (obniżenie wartości o 16.237,64 zł).
- „Rzeczowe aktywa trwałe” – ze względu na specyfikę działalności zdecydowanie

wanie dominują w strukturze aktywów stanowiąc aż 91,41% tj. 215.134.403,39 zł. (zmniejszenie wartości w ciągu roku o 3.782.059,29 zł) w ich skład wchodzi:

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) – stan 36.359.345,09 zł.
- pozycja uległa zwiększeniu na skutek przekształcenia z mocy ustawy prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 46 (Zana 27, 29) a co za tym idzie, naliczenia opłaty przekształceniowej przez Gminę Lublin,
- budynki – stan 171.397.527,59 zł. zmiana wartości spowodowana naliczonymi umorzeniami wartości środków oraz wyodrębnieniami lokali mieszkalnych

Analiza aktywów bilansu

AKTYWA	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021	zmiana	zmiana stanu %	strukt. %
A. Aktywa trwałe	220 779 806,45	217 859 401,15	-2 920 405,30	-1,32%	92,57%
I. Wartości niematerialne i prawne	39 400,33	23 162,69	-16 237,64	-41,21%	0,01%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	218 916 462,68	215 134 403,39	-3 782 059,29	-1,73%	91,41%
III. Należności długoterminowe	1 621 480,04	2 499 371,67	877 891,63	54,14%	1,06%
IV. Inwestycje długoterminowe	202 463,40	202 463,40	0,00	0,00%	0,09%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
B. Aktywa obrotowe	19 015 638,91	17 495 936,66	-1 519 702,25	-7,99%	7,43%
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	4 023 138,95	3 905 329,15	-117 809,80	-2,93%	1,66%
III. Inwestycje krótkoterminowe	14 067 042,12	12 804 268,11	-1 262 774,01	-8,98%	5,44%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	925 457,84	786 339,40	-139 118,44	-15,03%	0,33%
AKTYWA razem	239 795 445,36	235 355 337,81	-4 440 107,55	-1,85%	100,00%

Analiza aktywów bilansu

PASYWA	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021	zmiana	zmiana stanu %	strukt. %
A. Fundusze własne	209 795 876,59	203 919 484,32	-5 876 392,27	-2,80%	86,64%
I. Fundusz podstawowy	120 634 422,38	119 716 811,17	-917 611,21	-0,76%	50,87%
II. Fundusz zasobowy	66 935 523,45	68 875 416,45	1 939 893,00	2,90%	29,26%
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	22 612 999,12	16 449 398,85	-6 163 600,27	-27,26%	6,99%
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	30 814,37	-417 882,73	-448 697,10	0,00%	-0,18%
VI. Zysk (strata) netto	-417 882,73	-704 259,42	-286 376,69	68,53%	-0,30%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	29 999 568,77	31 435 853,49	1 436 284,72	4,79%	13,36%
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe	692 934,03	3 307 470,41	2 614 536,38	377,31%	1,41%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	27 376 940,43	26 079 355,02	-1 297 585,41	-4,74%	11,08%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 929 694,31	2 049 028,06	119 333,75	6,18%	0,87%
PASYWA razem	239 795 445,36	235 355 337,81	-4 440 107,55	-1,85%	100,00%

– urządzenia techniczne i maszyny – stan 3.570.772,80 zł – pozycja uległa zwiększeniu o 1.331.777,97 zł,

– środki transportu i pozostałe – stan 1.170.410,07 zł – wzrost wartości o 26.460,33 zł.

– środki trwałe w budowie (stan 2.636.347,84 zł) – wzrost wartości o 692.408,11 zł na skutek poniesionych nakładów i przyjęcia na stan majątku inwestycji zakończonych, chodzi tutaj głównie o budowę dzwignów osobowych w osiedlu Piastowskim.

- „Należności długoterminowe” – o wartości 2.499.371,67 zł stanowią należne, lecz niewniesione wkłady z tytułu dociepleń (dot. nieruchomości w os. im. B. Prusa) oraz naliczony fundusz celowy na budowę dzwignów osobowych w budynkach średniowysokich w osiedlu Piastowskim. Zmiana wartości w ciągu roku (wzrost o 877.891,63 zł) wynika głównie z budowy kolejnych dzwignów a w ślad za tym zwiększenia należności z tego tytułu oraz finansowania kosztów dociepleń wydzieloną częścią funduszu remontowego.
- „Inwestycje długoterminowe” – w kwocie 202.463,40 zł stanowią długoterminowe aktywa finansowe w postaci posiadanych akcji (stan bez zmian w ciągu roku obrotowego).

W ciągu minionego roku nastąpiło zmniejszenie aktywów obrotowych LSM o 1.519.702,25 zł tj. 7,99%.

Zmiany zachodzące w poszczególnych pozycjach **majątku obrotowego**, którego stan na dzień 31.12.2021 roku to 17.495.936,66 zł (co stanowi 7,43% całego majątku Spółdzielni) dały w efekcie jego zmniejszenie o 1.519.702,25 zł.

Strukturę aktywów obrotowych w 2021 r. ukształtowały pozycje:

- „Należności krótkoterminowe” stanowiące 3.905.329,15 zł oraz nieznaczny (1,66%) udział w całym majątku zawierają głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz innych rozrachunków. Zmniejszenie pozycji o 117.809,80 zł.
- „Inwestycje krótkoterminowe” – pozycja obrazująca stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych w dniu bilansowym – kwota w wysokości 12.804.268,11 zł. Zmiana w stosunku do dnia bilansowego 2020 roku – spadek o 1.262.774,01 zł.
- „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” – w kwocie 786.339,40 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 2021 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 niezmienne gwarantuje płynność finansową Spółdzielni.

ANALIZA PASYWÓW BILANSU

Pasywa, czyli kapitały pokazują nam źródła finansowania poszczególnych składników opisanego wcześniej majątku. W naszym przypadku 86,64% całych pasywów stanowi kapitał własny, a co za tym idzie, źródła obce czyli zobowiązania tylko w 13,36% finansują prowadzoną działalność Spółdzielni.

FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień bilansowy 2021 roku zamyka kwota 203.919.484,32 zł, a ich struktura i porównanie do roku 2020 przedstawia się następująco:

- Fundusz podstawowy – wynosi 119.716.811,17 zł i stanowi 50,87% pasywów (zmniejszenie w ciągu minionego roku o 917.611,21 zł).
- W jego skład wchodzi:
- fundusz udziałowy – 594.072,86 zł

- fundusz wkładów mieszkaniowych – 2.361.367,78 zł
- fundusz wkładów budowlanych – 116.761.370,53 zł.

- **Fundusz zasobowy** – wynosi 68.875.416,45 zł, co stanowi 29,26% pasywów.

W badanym okresie obserwujemy zwiększenie pozycji o 1.939.893,00 zł.

- **Kapitał z aktualizacji wyceny** – stan na dzień bilansowy to 16.449.398,85 zł, co stanowi 6,99% 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 2020 o 6.163.600,27 zł. wynikające głównie z umorzenia środków trwałych, oraz innych tytułów.

- **Zysk (strata) z lat ubiegłych/ Strata netto** – kwoty stanowią wyniki netto na działalności gospodarczej LSM w ostatnich 2 latach (po naliczeniu podatku dochodowego zgodnie z wymogami przepisów podatkowych).

Sprawozdanie zawiera stratę na działalności za 2020 r. (417.882,73 zł) gdyż z uwagi na stan epidemii Walne Zgromadzenie Spółdzielni dopiero w bieżącym roku mogło podjąć decyzję o jej pokryciu z funduszu zasobowego.

Strata netto za rok 2021 (704.259,42 zł) wynika, analogicznie do roku 2020 przede wszystkim z trudnej sytuacji gospodarczej spowodowanej Covid-19, a co za tym idzie znaczne ograniczonych dochodów na rynku najmu lokali usługowych.

W roku 2021 Spółdzielnia poniosła również nakłady finansowe na remonty lokali i innego mienia spółdzielni obciążające bezpośrednio bieżące przychody a co za tym idzie obniżające wynik finansowy.

Na ujemny wynik finansowy dwóch ostatnich lat miał również wpływ działalności Domu Kultury (straty pokrywane z wyniku na pozostałej działalności), oraz koszty związane z eksploatacją Domu Seniora przy ul. Wołodyjowskiego dotyczące niesprzedanych udziałów w nieruchomości.

FUNDUSZE OBCE

- **Zobowiązania długoterminowe** o wartości 3.307.470,41 zł stanowią 1,41% pasywów bilansu i obejmują zobowiązania z tytułu dociepleń (rozliczane z mieszkańcami w ramach wydzielonej części funduszu remontowego (dotyczą już tylko mieszkańców niektórych nieru-

chomości w os. im. B. Prusa), budowy dźwigów osobowych w osiedlu Piastowskim w budynkach średniowysokich, oraz opłaty przekształceniowej naliczonej przez Gminę Lublin (działka nr 46 – Zana 27,29) spłacanej za pośrednictwem spółdzielni w comiesięcznych opłatach eksploatacyjnych przez osoby posiadające spółdzielcze prawa własnościowe do lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w przedmiotowej nieruchomości.

- **Zobowiązania krótkoterminowe** wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 26.079.355,02 zł i 11,08% – 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 2021 roku i fakturowane na 31 grudnia, a ich płatność, zgodnie z wymaganymi terminami nastąpiła w roku 2022.

Stan funduszy specjalnych ujętych w pozycji zobowiązań krótkoterminowych to kwota 9.916.941,40 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: 2.049.028,06 zł), które stanowią kwoty podlegające rozliczeniom w okresach przyszłych.

Ogółem strukturę pasywów bilansu w roku 2021 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 2021 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni. Zgodnie z ewidencją księgową koszty Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności w roku ubiegłym wyniosły 77.752.545,34 zł. Z tego:

- eksploatacja zasobów mieszkaniowych – 37.076.230,13 zł

- działalność pozostała – 7.607.365,81 zł
- woda i ścieki – 8.557.843,10 zł
- energia cieplna – (c.o. i c.w.) – 24.493.569,98 zł
- działalność społeczno-wychowawcza osiedli – 17.536,32 zł.

Ponadto, wystąpiły tzw. pozostałe koszty operacyjne w kwocie 301.876,51 zł obejmujące przede wszystkim koszty postępowania sądowego i komorniczego, odpisy aktualizujące należności, waloryzacje i odszkodowania.

W ewidencji Spółdzielni wykazano również koszty finansowe w wysokości 17,92 zł.

Przychody Spółdzielni z działalności to 76.145.222,49 zł.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 335.728,67 zł dotyczą głównie zwrotów opłat sądowych i komorniczych, rozwiązanych odpisów aktualizacyjnych, oraz przychody ze sprzedaży środków trwałych.

Przychody finansowe stanowią kwotę 91.724,98 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)

2018 rok	Wszp = 70,3%
2019 rok	Wszp = 62,9%
2020 rok	Wszp = 84,9%
2021 rok	Wszp = 79,2%

Przedstawiona wartość na dzień bilansowy minionego roku mówi nam, że 31 grudnia 2021 mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym prawie 80% posiadanych zobowiązań krótkoterminowych,

mimo tego, że terminy ich płatności przypadają w roku 2022.

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

Wskaźnik bieżącej płynności:

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

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

2018 rok	Wbp =96,3%
2019 rok	Wbp =86,0%
2020 rok	Wbp =114,7%
2021 rok	Wbp =108,25%

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

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

Analiza wspomagania finansowego – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

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

2018 rok	Wzkwł =9,47%
2019 rok	Wzkwł =9,92%
2020 rok	Wzkwł =8,23%
2021 rok	Wzkwł =9,55%

Poziom wskaźnika informuje nas, że w 2021 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło zaledwie 0,09 jednostki kapitału obcego. Jest potwierdzeniem, że Spółdzielnia w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe a tzw. wspomaganie zewnętrzne ma tutaj znaczenie marginalne.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego.

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

2018 rok	Wzdt. =1,36%
2019 rok	Wzdt. =0,83%
2020 rok	Wzdt. =0,00%
2021 rok	Wzdt. =0,00%

Wskaźnik ten obrazuje jaka procentowa wielkość kapitałów własnych jest finansowana przez zobowiązania długoterminowe w postaci kredytów i pożyczek. Na dzień bilansowy dwóch ostatnich lat Spółdzielnia nie posiadała żadnych kredytów i pożyczek stąd wskaźnik wykazuje wartości zerowe.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych

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

2018 rok	Wze =4,21%
2019 rok	Wze =3,93%
2020 rok	Wze =3,95%
2021 rok	Wze =3,77%

Zaległości eksploatacyjne w opłatach na koniec 2021 roku ukształtowały się na niższym od lat poziomie, w stosunku do wymaganych należności rocznych.

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

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok zostało poddane badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2021 ROKU

Rok 2021, to kolejny rok działania Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w warunkach zagrożenia epidemiologicznego. Innym czynnikiem negatywnie wpływającym na sytuację finansową spółdzielni jest wzrost inflacji i związany z tym wzrost cen materiałów i usług.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2021r. wyniósł 1.017 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 dochodów są głównie przychody z lokali użytkowych oraz odsetek od lokat bankowych i innych operacji finansowych. Wynik na tej działalności w roku 2021 był ujemny.

Strata netto (czyli po opodatkowaniu) to 704,25 tys. zł. Odprowadzony podatek dochodowy CIT to kwota 285,5 tys. zł. Konieczność zapłaty podatku dochodowego pomimo straty brutto wynika z obowiązujących przepisów podatkowych oraz 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, odcinając tym samym zasoby mieszkaniowe.

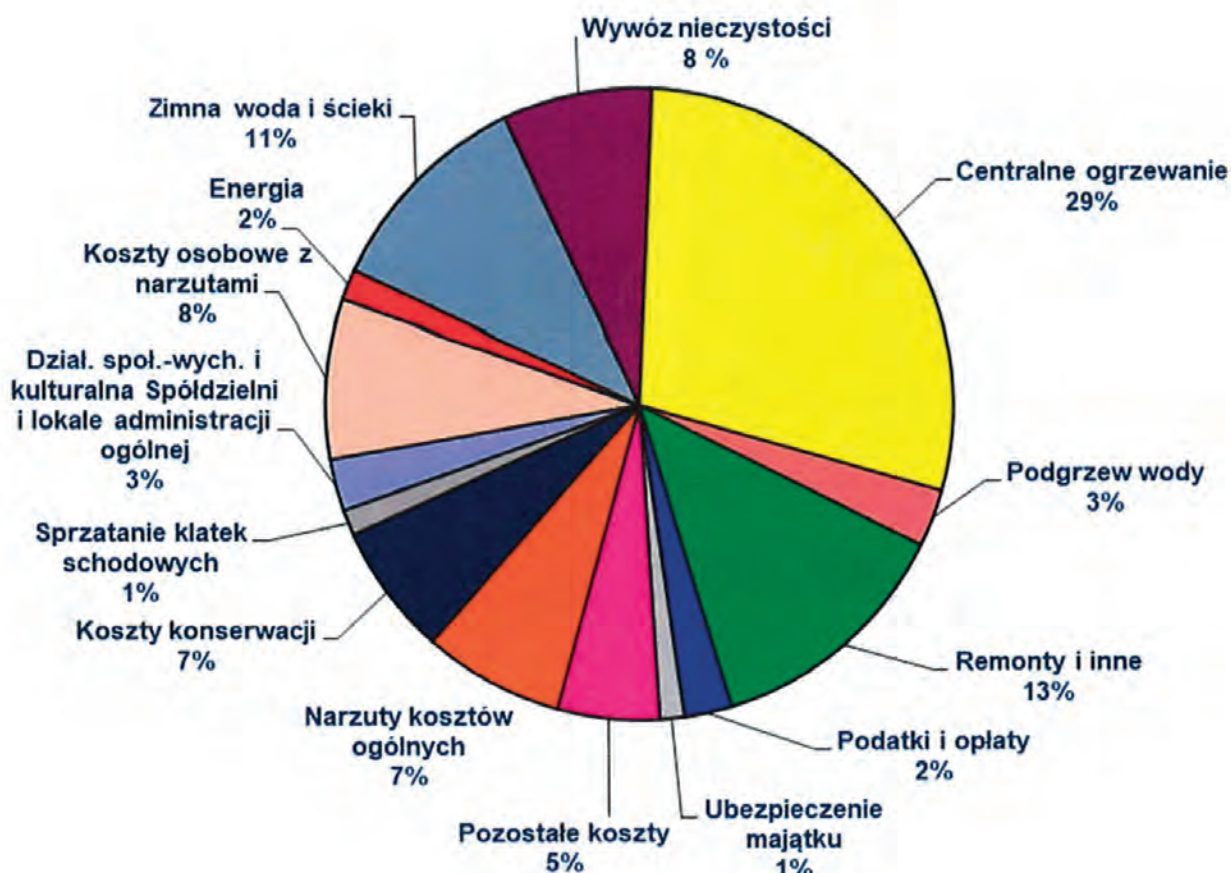
Całkowite koszty działalności Spółdzielni w 2021 r. wyniosły 77 mln 752,5 tys. zł i są wyższe od kosztów 2020 r. o 5 mln 462 tys. zł, czyli ponad 7,5%. Główny wpływ na to miały koszty centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, które w skali roku wzrosły o 30%

(ponad 4 mln zł) oraz wzrost kosztów energii elektrycznej o 138 tys. (13%). Od lipca 2021 zmienione zostały także zasady i stawki opłat za wywóz śmieci co spowodowało wzrost o 415 tys. zł – czyli o 7,5% w stosunku do kosztów poniesionych z tego tytułu w 2020 roku.

W związku z przystąpieniem mieszkańców kolejnych klatek schodowych do sprzątnięcia za pośrednictwem spółdzielni zwiększyły się także koszty sprzątnięcia klatek schodowych (wzrost o 145 tys. zł).

KOSZTY EKSPLOATACJI WŁASNYCH ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ZA 2021 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	KOSZTY [kwota w zł]	struktura %
1.	Koszty osobowe z narzutami	6 384 346	8%
2.	Energia	1 210 390	2%
3.	Zimna woda i ścieki	8 592 886	11%
4.	Wywóz nieczystości	5 980 188	8%
5.	Centralne ogrzewanie	22 303 067	29%
6.	Podgrzew wody	2 278 076	3%
7.	Remonty i inne	10 088 783	13%
8.	Podatki i opłaty	1 901 860	2%
9.	Ubezpieczenie majątku	1 002 253	1%
10.	Pozostałe koszty	4 069 795	5%
11.	Narzuty kosztów ogólnych	5 625 660	7%
12.	Koszty konserwacji	5 240 486	7%
13.	Sprzątanie klatek schodowych	1 027 395	1%
14.	Dział. społ. - wych. i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej, Dom Seniora	2 047 361	3%
	RAZEM	77 752 545	100%



Lublin, dn. 06.06.2022 r.

Informacje dodatkowe do sprawozdania z działalności LSM za 2021 rok

A. WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI

B. SPRAWOZDANIE TABELARYCZNE

- I. STAN ZASOBÓW NA 31.12.2021 ROK
- II. KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ
- III. KOSZTY KONSERWACJI
- IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY
- IVa. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2021 ROK
- V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.201 ROK
- VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2021 rok uwzględniający lokale posiadające odrębną własność

Lp.	Nazwa osiedla	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość mieszkań	Ilość garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	w tym:			
						lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe (prawo własn. do lokalu)	lokale własność Spółdzielni
1.	A.Mickiewicza	58	3 104	371	156 959,56	145 573,39	5 831,30	2 070,10	3 484,77
2.	J.Słowackiego	18	1 964	308	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.Kraśińskiego	17	1 546	162	85 705,48	73 658,80	2 531,00	2 381,65	7 134,03
5.	H.Sienkiewicza	17	1 391	250	81 201,05	68 668,97	4 127,06	3 051,89	5 353,13
6.	M.Konopnickiej	22	1 920	79	103 113,90	96 850,08	1 279,84	1 456,40	3 527,58
7.	B.Prusa	50	1 989	48	105 028,78	100 072,29	783,03	480,40	3 693,06
8.	Zarząd Ogólny				1 663,00				1 663,00
9.	Dom Kultury				1 426,00				1 426,00
	RAZEM	212	13 228	1 476	701 508,32	634 694,31	23 420,86	12 417,26	30 975,89

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2021 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	1 394	1 341	49	4	66 748,75	65 569,05	853,60	326,10
2.	J. Słowackiego	880	785	90	5	36 585,67	34 900,71	1 413,09	271,87
3.	Piastowskie	612	537	74	1	27 267,45	26 047,15	1 201,80	18,50
4.	Z. Krasńskiego	747	664	57	26	35 258,55	32 178,70	933,60	2 146,25
5.	H. Sienkiewicza	649	552	86	11	30 452,58	27 607,50	1 456,08	1 389,00
6.	M. Konopnickiej	840	810	24	6	42 059,54	41 159,65	392,59	507,30
7.	B. Prusa	847	824	22	1	43 367,57	42 662,17	363,40	342,00
	RAZEM	5 969	5 513	402	54	281 740,11	270 124,93	6 614,16	5 001,02

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2021 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	1 401 245,42	774 327,07	606 348,72	883 174,97	805 127,02	983 452,07	930 670,67	6 384 345,94	8,21%	
	222 208,99	137 494,25	130 015,38	296 976,02	134 162,75	181 406,72	108 125,96	1 210 390,07	1,56%	
energia	1 893 663,02	1 231 582,36	891 326,59	999 957,88	917 313,74	1 396 040,53	1 263 001,60	8 592 885,72	11,05%	
zimna woda i ścieki, abonament MPWiK	1 239 599,17	913 001,90	577 560,76	797 984,80	643 483,04	932 385,94	876 172,28	5 980 187,89	7,69%	
centralne ogrzewanie	4 972 818,87	3 363 945,85	2 138 490,82	2 709 932,69	2 569 856,51	3 069 045,05	3 478 977,28	22 303 067,07	28,68%	
podgrzew wody	124 403,37	12 592,34	91 628,09	249 630,23	71 882,66	161 613,51	1 566 325,82	2 278 076,02	2,93%	
remonty i inne	2 417 626,55	1 354 471,19	1 056 568,13	1 169 983,77	993 603,04	1 588 619,45	1 507 910,94	10 088 783,07	12,98%	
-odpis na fundusz remontowy, finansowanie dociepleń, budowa instalacji cw	2 024 944,80	1 253 755,56	749 884,84	1 004 043,24	966 133,32	1 502 662,26	1 453 806,76	8 955 230,78	11,52%	
*w tym finansowanie dociepleń oraz budowa instalacji cw		13 515,04					53 736,24	67 251,28		
-odpis na f.celowy (koszty budowy dźwigów)			139 473,53					139 473,53	0,18%	
-koszty remontów	392 681,75	100 715,63	167 209,76	165 940,63	27 469,72	85 957,19	54 104,18	994 078,76	1,28%	
podatki i opłaty (pod.od nier., wiecz. uż. gruntów)	327 835,42	294 472,45	146 315,39	337 215,12	261 938,51	305 372,03	228 711,10	1 901 860,02	2,45%	
ubezpieczenie majątku	229 881,43	136 333,25	102 478,86	136 343,39	86 805,41	159 371,10	151 039,40	1 002 252,84	1,29%	
pozostałe koszty	875 433,74	490 270,94	317 467,12	1 002 642,95	395 099,92	478 421,55	510 458,52	4 069 794,74	5,23%	
narzuty kosztów ogólnych	1 185 079,90	764 785,07	523 343,22	819 071,30	644 909,49	844 081,43	844 390,00	5 625 660,41	7,24%	
koszty konserwacji	1 185 087,51	591 197,86	548 595,71	729 538,39	646 270,99	821 189,56	718 605,60	5 240 485,62	6,74%	
sprzątanie klatek schodowych	273 783,75	170 280,58	119 393,80	123 327,59	74 929,73	138 056,94	127 622,90	1 027 395,29	1,32%	
RAZEM osiedla	16 348 667,14	10 234 755,11	7 249 532,59	10 255 779,10	8 245 382,81	11 059 055,88	12 312 012,07	75 705 184,70	97,37%	
działalność społ.-wych.i kulturalna Spółdzielni, lokale administracji ogólnej, inne									2 047 360,64	2,63%
KOSZTY OGÓŁEM									77 752 545,34	100,00%

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2021 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	OSIEDLE IM. A.MICKIEWICZA	OSIEDLE IM. J.SŁOWACKIEGO	OSIEDLE PIASTOWSKIE	OSIEDLE IM. Z.KRASINSKIEGO	OSIEDLE IM. H.SIENKIEWICZA	OSIEDLE IM. M.KONOPNICKIEJ	OSIEDLE IM. B.PRUSA	RAZEM OSIEDLA
I.	Koszty konserwacji	964 720	483 505	415 171	562 429	497 975	628 782	583 199	4 135 781
	1.Koszty konserwatorów	558 315	238 233	222 315	283 266	313 553	430 319	340 177	2 386 178
	2.Konserwacja zieleni	101 705	57 169	38 724	61 819	52 477	64 974	68 543	445 410
	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	8 894	29 579	17 933	109 136
	5.Pozostałe koszty	253 598	152 820	123 000	140 153	102 672	75 167	126 845	974 255
II.	Konserwacja urządzeń dźwigowych	93 152	34 104	78 353	103 713	88 449	119 158	49 602	566 531
III.	Konserwacja instalacji c.o.	127 216	73 589	55 072	63 396	59 847	73 250	85 805	538 174
	Ogółem koszty (I + II + III)	1 185 088	591 198	548 596	729 538	646 271	821 190	718 606	5 240 486

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2021 ROK (w złotych)

(LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLA)

OSIEDLA	PLAN NA 2021 ROK	WYKONANIE ZA 2021 ROK	Wskaźnik
os.im.A.Mickiewicza	2 023 512 zł	2 401 069 zł	119%
os.im.J.Słowackiego	1 242 202 zł	1 774 062 zł	143%
os.im.Piastowskie	749 431 zł	654 632 zł	87%
os.im.Z.Kraśińskiego	1 004 433 zł	1 425 418 zł	142%
os.im.H.Sienkiewicza	967 488 zł	1 027 183 zł	106%
os.im.M.Konopnickiej	1 501 192 zł	1 638 536 zł	109%
os.im.B.Prusa	1 400 168 zł	1 523 702 zł	109%
OGÓŁEM	8 888 426 zł	10 444 603 zł	118%

Koszty remontów lokali użytkowych
i mienia spółdzielczego

1 344 879 zł

Ogółem: (w zł.)

11 789 482 zł

IV a. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2021 ROK**Osiedle im. Adama Mickiewicza**

Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021
I	Grażyny 1,3,5 Rymwida 4,6,8	-163 480
II	Grażyny 2,4,6,8 K.Wallenroda 5,7,9,11	351 511
III	Grażyny 12,14,16,18	282 986
IV	Grażyny 21,23,25,27,29	-40 442
V	Grażyny 20 Wajdeloty 4,6	119 966
VI	Grażyny 9,11,13,15,17 Pana Tadeusza 2,4,8,10,12	-187 438
VII	K.Wallenroda 2,2B,2C,2D	441 825
VIII	Wajdeloty 3,5,7,11 Wileńska 8,10	535 441
IX	K.Wallenroda 6,8 Wajdeloty 10	131 664
X	Wajdeloty 14,16,18,20	230 842
XVI	Wileńska 2 A-F	34 510
Razem lokale mieszkalne		1 737 385

Osiedle im. Juliusza Słowackiego

Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021
I	Balladyny 2,4,6,8	192 623
II	Balladyny 12,16,18,20	78 833
III	Zana 8,10,12	23 386
IV	Skierki 1,3,5,7	998 890
V	Wileńska 7,11,15	-428 248
Razem lokale mieszkalne		865 484

Osiedle Piastowskie

Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021
I	B.Śmiałego 6,8,12 Gliniana 43	395 586
II	B.Chrobrego 24 K.Wielkiego 13	102 103
III	B.Chrobrego 15,17 L.Czarnego 5,7	228 480
IV	B.Chrobrego 20 K.Wielkiego 9	198 677
V	B.Chrobrego 1,3,5,7,9	149 925
VI	B.Chrobrego 8,10,12,16 K.Wielkiego 1,3 B.Śmiałego 3,5,7	67 849
VII	B.Chrobrego 2,4	448 154
VIII	Mieszka I 1	-30 903
IX	K.Wielkiego 5	17 047
Razem lokale mieszkalne		1 576 918

Osiedle im. Zygmunta Krasińskiego

Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021
I	Z.Krasińskiego 10,12,16,18 Irydiona 2,4,6,8,10	470 476
II	Z.Krasińskiego 6,Leonarda 5,7,9,11,13	283 696
III	Z.Krasińskiego 3, Zana 13	-52 216
Razem lokale mieszkalne		701 956

Osiedle im. Henryka Sienkiewicza

Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021
I	Skrzetuskiego 6,8,10 P.Wołodyjowskiego 3	-174 730
II	Juranda 1,3,5 P.Wołodyjowskiego 6,Skrzetuskiego 2,2a,2b,4	174 136
III	P.Wołodyjowskiego 7,9,11	373 487
IV	Zana 27,29	-34 385
Razem lokale mieszkalne		338 508

Osiedle im. Marii Konopnickiej

Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021
I	Jana Sawy 5	44 896
II	Żarnowiecka 4,6,8 Pana Balcera 1	670 877
III	Pana Balcera 8,10	307 267
IV	Kaliska 1,3,5 Żarnowiecka 3,5,7	-169 956
V	Pana Balcera 11,12 Skrzatów 2,5,7,9	784 875
VI	Jana Sawy 11,13,15	109 309
Razem lokale mieszkalne		1 747 268

Osiedle im. Bolesława Prusa

Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021
I	Pozytywistów 15,20,22 Rzeckiego 14,19	25 966
II	Emancypantek 2,3,4,5 Faraona 4,6 Ochockiego 2,3,4,5,6	104 421
III	M.Brzeskiej 5,7 Rzeckiego 3	-140 992
IV	Pozytywistów 2,3,4,6,7,7a,8,10,12,14,14a Rzeckiego 4 M.Brzeskiej 9	364 163
V	M.Brzeskiej 10,12,14,16 Nadbystrzycka 97,99,101,103	233 373
VI	M.Brzeskiej 2,4,6,8 Nadbystrzycka 89,91,93	164 899
X	Nadbystrzycka 85,87	-410 158
XIII	Pozytywistów 16 Dom Seniora	-12 345
Razem lokale mieszkalne		329 327

V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2021 ROK (w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.20r. w złotych	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.20r. w %	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2020r.	Ogółem zadłużenia na 31.12.21r. w złotych	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.21r. w %	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2021r.
1.	Ogółem	2 952 993,46 zł	3,95%	4,28	3 052 051,25 zł	3,77%	4,42
a)	lokale mieszkalne	2 242 959,27 zł	3,45%	3,53	2 373 826,78 zł	3,38%	3,74
b)	l. użytkowe - ogółem	688 998,50 zł	7,82%	19,69	662 097,64 zł	6,67%	18,88
c)	garaże	21 035,69 zł	2,47%	1,04	16 126,83 zł	1,83%	0,79
2.	A. Mickiewicza	538 109,96 zł	3,65%	3,63	515 944,85 zł	3,27%	3,48
	l. mieszkalne	534 665,63 zł	3,66%	3,67	514 152,64 zł	3,28%	3,53
	garaże	3 444,33 zł	2,92%	1,26	1 792,21 zł	1,47%	0,66
3.	J.Słowackiego	384 522,96 zł	4,20%	4,26	391 952,43 zł	3,99%	4,34
	l. mieszkalne	381 969,32 zł	4,25%	4,46	390 035,70 zł	4,05%	4,56
	garaże	2 553,64 zł	1,41%	0,54	1 916,73 zł	1,02%	0,41
4.	Os.Piastowskie	192 061,27 zł	2,93%	2,80	203 279,30 zł	2,86%	2,97
	l. mieszkalne	187 306,23 zł	2,97%	2,91	199 383,55 zł	2,90%	3,10
	garaże	4 755,04 zł	2,02%	1,14	3 895,75 zł	1,62%	0,94
5.	Z.Krasińskiego	272 668,03 zł	3,51%	3,58	316 659,48 zł	3,78%	4,16
	l. mieszkalne	266 171,81 zł	3,47%	3,61	311 501,03 zł	3,77%	4,23
	garaże	6 496,22 zł	6,45%	2,57	5 158,45 zł	4,97%	2,04
6.	H.Sienkiewicza	217 757,47 zł	3,09%	2,99	238 904,53 zł	3,13%	3,28
	l. mieszkalne	215 670,77 zł	3,13%	3,14	237 615,91 zł	3,18%	3,46
	garaże	2 086,70 zł	1,45%	0,51	1 288,62 zł	0,86%	0,31
7.	M.Konopnickiej	334 800,86 zł	3,44%	3,41	359 654,22 zł	3,45%	3,67
	l. mieszkalne	333 329,05 zł	3,45%	3,44	358 034,60 zł	3,45%	3,70
	garaże	1 471,81 zł	3,00%	1,17	1 619,62 zł	3,19%	1,27
8.	B.Prusa	324 074,41 zł	2,96%	3,21	363 558,80 zł	3,04%	3,60
	l. mieszkalne	323 846,46 zł	2,97%	3,24	363 103,35 zł	3,04%	3,63
	garaże	227,95 zł	0,95%	0,29	455,45 zł	1,86%	0,58

VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

Lp	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2020r.		Ogółem zadłużenia na 31.12.21r. w złotych	Ilość lokali zalegających na 31.12.2021r.	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	538 109,96 zł	956	515 944,85 zł	1 005	259 237,53 zł	952	48 685,04 zł	29	36 226,95 zł	13	171 795,33 zł	11
	l. mieszkalne	534 665,63 zł	923	514 152,64 zł	971	257 631,89 zł	919	48 498,47 zł	28	36 226,95 zł	13	171 795,33 zł	11
	garaże	3 444,33 zł	33	1 792,21 zł	34	1 605,64 zł	33	186,57 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
2.	J.Słowackiego	384 522,96 zł	652	391 952,43 zł	719	160 456,43 zł	677	40 767,13 zł	24	22 761,46 zł	6	167 967,41 zł	12
	l. mieszkalne	381 969,32 zł	585	390 035,70 zł	659	158 539,70 zł	617	40 767,13 zł	24	22 761,46 zł	6	167 967,41 zł	12
	garaże	2 553,64 zł	67	1 916,73 zł	60	1 916,73 zł	60	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
3.	Piastowskie	192 061,27 zł	420	203 279,30 zł	516	118 895,47 zł	486	33 427,08 zł	24	12 416,04 zł	4	38 540,71 zł	2
	l. mieszkalne	187 306,23 zł	372	199 383,55 zł	462	116 744,40 zł	438	31 682,40 zł	18	12 416,04 zł	4	38 540,71 zł	2
	garaże	4 755,04 zł	48	3 895,75 zł	54	2 151,07 zł	48	1 744,68 zł	6	0,00 zł	0	0,00 zł	0
4.	Z.Kraśnickiego	272 668,03 zł	498	316 659,48 zł	503	102 360,25 zł	467	25 234,57 zł	17	30 931,13 zł	10	158 133,53 zł	9
	l. mieszkalne	266 171,81 zł	427	311 501,03 zł	472	101 644,97 zł	439	24 912,04 zł	15	30 931,13 zł	10	154 012,89 zł	8
	garaże	6 496,22 zł	71	5 158,45 zł	31	715,28 zł	28	322,53 zł	2	0,00 zł	0	4 120,64 zł	1
5.	H.Sienkiewicza	217 757,47 zł	436	238 904,53 zł	437	102 972,91 zł	406	25 718,42 zł	17	33 861,06 zł	8	76 352,14 zł	6
	l. mieszkalne	215 670,77 zł	389	237 615,91 zł	398	101 890,25 zł	368	25 512,46 zł	16	33 861,06 zł	8	76 352,14 zł	6
	garaże	2 086,70 zł	47	1 288,62 zł	39	1 082,66 zł	38	205,96 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
6.	M.Konopnickiej	334 800,86 zł	589	359 654,22 zł	607	153 011,78 zł	576	22 252,60 zł	11	38 809,66 zł	11	145 580,18 zł	9
	l. mieszkalne	333 329,05 zł	569	358 034,60 zł	597	152 858,56 zł	567	22 252,60 zł	11	38 809,66 zł	11	144 113,78 zł	8
	garaże	1 471,81 zł	20	1 619,62 zł	10	153,22 zł	9	0,00 zł	0	0,00 zł	0	1 466,40 zł	1
7.	B.Prusa	324 074,41 zł	582	363 558,80 zł	606	183 707,32 zł	567	43 934,53 zł	21	45 467,48 zł	12	90 449,47 zł	6
	l. mieszkalne	323 846,46 zł	574	363 103,35 zł	597	183 251,87 zł	558	43 934,53 zł	21	45 467,48 zł	12	90 449,47 zł	6
	garaże	227,95 zł	8	455,45 zł	9	455,45 zł	9	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
8.	OGÓŁEM a+b+c	2 952 993,46 zł	4 429	3 052 051,25 zł	4 680	1 270 768,84 zł	4 360	246 083,07 zł	149	224 154,35 zł	67	1 311 044,99 zł	104
a)	I. mieszkalne	2 242 959,27 zł	3 839	2 373 826,78 zł	4 156	1 072 561,64 zł	3 906	237 559,63 zł	133	220 473,78 zł	64	843 231,73 zł	53
b)	garaże	21 035,69 zł	294	16 126,83 zł	237	8 080,05 zł	225	2 459,74 zł	10	0,00 zł	0	5 587,04 zł	2
c)	I. użytkowe -ogółem	688 998,50 zł	296	662 097,64 zł	287	190 127,15 zł	229	6 063,70 zł	6	3 680,57 zł	3	462 226,22 zł	49

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2021	rok poprzedni 31.12.2020			rok bieżący 31.12.2021	rok poprzedni 31.12.2020
A	Aktywa trwałe	217 859 401,15	220 779 806,45	A	Fundusze własne	203 919 484,32	209 795 876,59
I	Wartości niematerialne i prawne	23 162,69	39 400,33	I	Fundusz podstawowy	119 716 811,17	120 634 422,38
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	594 072,86	608 072,96
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 361 367,78	2 295 563,62
3	Inne wartości niematerialne i prawne	23 162,69	39 400,33	3	Fundusz wkładów budowlanych	116 761 370,53	117 730 785,80
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	68 875 416,45	66 935 523,45
II	Rzeczowe aktywa trwałe	215 134 403,39	218 916 462,68	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	16 449 398,85	22 612 999,12
1	Środki trwałe	212 498 055,55	216 972 522,95	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	36 359 345,09	34 440 596,08	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-417 882,73	30 814,37
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	171 397 527,59	179 148 982,30	VI	Zysk (strata) netto	-704 259,42	-417 882,73
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 570 772,80	2 238 994,83	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu	660 323,57	534 457,44				
e)	inne środki trwałe	510 086,50	609 492,30	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	31 435 853,49	29 999 568,77
2	Środki trwałe w budowie	2 636 347,84	1 943 939,73	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	2 499 371,67	1 621 480,04	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	2 499 371,67	1 621 480,04	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	202 463,40	202 463,40		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	3 307 470,41	692 934,03
3	Długoterminowe aktywa finansowe	202 463,40	202 463,40	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	3 307 470,41	692 934,03
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania weksłowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne	3 307 470,41	692 934,03
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	26 079 355,02	27 376 940,43
	– udzielone pożyczki			I	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	202 463,40	202 463,40		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje	202 463,40	202 463,40		– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	16 162 413,62	16 572 337,97
B	Aktywa obrotowe	17 495 936,66	19 015 638,91	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	10 443 426,26	11 430 390,29
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	10 443 426,26	11 430 390,29
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	3 905 329,15	4 023 138,95	f)	zobowiązania weksłowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	723 337,60	633 435,45
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	59 414,68	26 273,87
	– do 12 miesięcy			i)	inne	4 936 235,08	4 482 238,36
	– 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:	9 916 941,40	10 804 602,46
b)	inne				– fundusz remontowy	9 753 051,19	10 630 530,26
3	Należności od pozostałych jednostek	3 905 329,15	4 023 138,95	IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 049 028,06	1 929 694,31
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 855 594,87	2 656 598,55	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	2 855 594,87	2 656 598,55	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	169 840,30	50 703,89
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe	169 840,30	50 703,89

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	79 984,31	124 208,12		– krótkoterminowe		
c)	inne	969 749,97	1 242 332,28	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 879 187,76	1 878 990,42
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	12 804 268,11	14 067 042,12				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	12 804 268,11	14 067 042,12				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 804 268,11	14 067 042,12				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 129 124,58	6 507 319,73				
	– inne środki pieniężne	5 675 143,53	7 559 722,39				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	786 339,40	925 457,84				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 236,98	7 507,35				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	778 102,42	917 950,49				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	235 355 337,81	239 795 445,36		PASYWA razem (suma poz. A i B)	235 355 337,81	239 795 445,36

Zastępca Głównego Księgowego
ds. Księgowości
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Anna Jurecka

Główny Księgowy
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Robert Przewłocki

Z-ca Prezesa d/s technicznych
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Marian Gagola

PREZES ZARZĄDU
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Andrzej Mazurek

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

LUBELSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 01.01.2021-31.12.2021	rok poprzedni 01.01.2020-31.12.2020
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	76 145 222,49	71 065 861,44
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	76 145 222,49	71 065 861,44
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	68 998 422,29	64 792 739,03
	b) z działalności własnej	7 146 800,20	6 273 122,41
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	77 752 545,34	72 290 589,56
I	Amortyzacja	1 353 515,32	1 265 712,39
II	Zużycie materiałów i energii	35 953 973,90	31 712 222,39
III	Usługi obce	11 964 178,19	11 777 292,09
IV	Podatki i opłaty, w tym:	2 035 446,85	2 008 086,80
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	11 232 316,30	11 229 850,57
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 859 326,57	2 681 077,31
	– emerytalne	1 039 876,49	1 029 249,66
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	12 353 788,21	11 616 348,01
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	77 752 545,34	72 290 589,56
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	70 145 179,53	65 283 232,67
	b) z działalności własnej	7 607 365,81	7 007 356,89
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-1 607 322,85	-1 224 728,12
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-1 146 757,24	-490 493,64
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	-460 565,61	-734 234,48
D	Pozostałe przychody operacyjne	335 728,67	810 660,32
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje	4 126,68	4 626,68
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	331 601,99	806 033,64
E	Pozostałe koszty operacyjne	301 876,51	239 205,38
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	301 876,51	239 205,38
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-1 573 470,69	-653 273,18
G	Przychody finansowe	91 724,98	139 382,52
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	53,00
	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:	91 724,98	139 329,52
	– 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	17,92	27 239,40
I	Odsetki, w tym:	17,92	27 239,40
	– 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)	-1 481 763,63	-541 130,06
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	-1 481 763,63	-541 130,06
J	Podatek dochodowy	285 482,00	250 418,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	-1 767 245,63	-791 548,06
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	1 062 986,21	373 665,33
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	-704 259,42	-417 882,73

Zastępca Głównego Księgowego
ds. Księgowości
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Anna Wurecka

Główny Księgowy
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Robert Przewłocki

Z-ca Prezesa d/s technicznych
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Marian Gagola

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 **31.12.2021** r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **235.355.337,81 zł** ;
rachunek zysków i strat za rok obrotowy od **01.01.2021** do **31.12.2021** wykazujący stratę netto **704.259,42 zł**;
zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące spadek funduszu własnego o **5.876.392,27 zł**;
rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o **1.262.774,01 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. 2106) , 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 2021 roku poz. 2106) ,
- 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 **31.12.2021 r.**, oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od **01.01.2021** do **31.12.2021** 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.

BIEGLY REWIDENT

mgr Jan Jacek Oster
R. 2916

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Baster Audytor Jan Jacek Oster nr 313

Lublin, dnia 8 czerwca 2022 r.

Drzewa za oknem. Zbawienie czy zmartwienie?

Często poruszanym przez mieszkańców naszej Spółdzielni zagadnieniem są drzewa rosnące w sąsiedztwie budynków oraz problem zacienienia przez nie mieszkań. Z tego powodu mieszkańcy zwykle proszą o przycinanie koron drzew, tak aby do okien mieszkań docierało więcej światła słonecznego. Bywa też, że niektórzy wprost domagają się usunięcia drzew rosnących ich zdaniem zbyt blisko.

W polskim prawie nie ma przepisów jasno regulujących odległości sadzenia drzew od budynków. Sadząc drzewo za każdym razem trzeba kierować się zdrowym rozsądkiem i pamiętać o tym, że za 20, 30 czy 50 lat, takie drzewo osiągnie pokaźne rozmiary i wówczas może stać się uciążliwe bądź nawet niebezpieczne. Drzewo posadzone pod ścianą budynku nie ma możliwości wykształcenia prawidłowego systemu korzeniowego stabilizującego je w gruncie, przez co jest bardziej narażone na wywrócenie w czasie burz. Oprócz kwestii związanych z bezpieczeństwem, dochodzą tu wspomniane wcześniej kwestie praktyczne związane z przysłanianiem światła słonecznego docierającego do okien lokali położonych na niższych kondygnacjach. W sytuacji kiedy drzewo rośnie nawet bardzo blisko budynku, ale znajduje się dobrej kondycji zdrowotnej i nie zagraża bezpośrednio bezpieczeństwu ludzi i mienia, Urząd Miasta Lublin nie ma podstaw prawnych, aby wydać decyzję zezwalającą na usunięcie takiego drzewa. W rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, zacienienie mieszkań przez drzewo lub sam fakt, że drzewo rośnie bardzo blisko budynku, nie stanowi przesłanki do usunięcia takiego drzewa. Jedyna przesłanka wskazująca na konieczność usunięcia drzewa zachodzi tylko wtedy, gdy kondycja i stabilność drzewa są na tyle osłabione, że nie gwarantują zachowania bezpieczeństwa w jego otoczeniu i istnieje ryzyko upadku drzewa na budynek lub teren otaczający. Nie mniej jednak, aby choć w minimalnym stopniu poprawić warunki życia mieszkańców w sytuacjach kiedy usunięcie drzew jest prawnie niemożliwe, Spółdzielnia wykonuje w ich koronach wszystkie niezbędne i dopuszczalne prawem prace arborystyczne mające na celu zapew-



nienie dostępu do okien większej ilości światła słonecznego. Niestety na tym polu dość często dochodzi do konfliktów pomiędzy sąsiadami, których podłożem jest wzajemne niezrozumienie swoich potrzeb. Mieszkańcy niższych pięter proszą o prześwietlenie koron drzew, z kolei ci z góry nie chcą stracić o jakimkolwiek cięciu, ponieważ potrzebują więcej cienia i zieleni za oknem. Dla tych pierwszych zbawienny jest każdy promień słońca wpadający przez okno w krótkie zimowe dni, dla drugich, odrobina cienia w letnie upalne popołudnia. Bardzo trudno jest spełnić życzenia wszystkich jednak za każdym razem próbujemy wypracować kompromis zadowalający i jednych i drugich. Nie zapominajmy jednak, że w tym kompromisie gdzieś pośrodku musi znaleźć się drzewo, żywy organizm, z punktu widze-

nia którego każde cięcie zdrowych gałęzi jest zupełnie niepotrzebne.

Pomimo opisanych wyżej problemów ciągle zdarza się, że mieszkańcy nie zważając na późniejsze konsekwencje, sadzą drzewa w bezpośrednim otoczeniu budynków. Obserwujemy to zwykle w okresie świąteczno-noworocznym, kiedy pod oknami i balkonami pojawiają się świeżo wysadzone do gruntu bożonarodzeniowe choinki. Jeżeli koniecznie chcemy posadzić drzewo, warto wcześniej zadzwonić do Działu Koordynatora ds. terenów LSM, aby upewnić się, czy miejsce które wybraliśmy jest odpowiednie oraz czy znajduje się w wystarczającej odległości od budynków i instalacji podziemnych. Warto też zapytać swoich sąsiadów czy drzewo nie będzie im w przyszłości przeszkadzać.

UWAGA CZAD!!!

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kolejny raz zwraca się z apelem do swoich mieszkańców, by oszczędzając ciepło w chłodne dni, nie zapominali o bezpieczeństwie użytkowania urządzeń gazowych w swoich mieszkaniach. Gaz tak samo jak każde inne paliwo (np. węgiel), do spalania potrzebuje dużej ilości tlenu, który jest w świeżym powietrzu.

Do spalenia 1 m³ gazu potrzeba około 10 m³ tlenu, czyli ponad 50 m³ świeżego powietrza.

Brak dymu podczas spalania gazu, gdy w pomieszczeniu jest za mało tlenu nie świadczy o braku zagrożenia zatrucia **tlen-**

kiem węgla (czadem), który jest gazem niewidocznym i bez zapachu.

By zapobiec takim zdarzeniom należy:

1. Zapewnić stały dopływ świeżego powietrza do mieszkania przez nawiewniki powietrza w oknach lub rozszczelnione okna, a w czasie pracy piecyka gazowego nawet uchylene go.
2. Dbać o sprawność techniczną użytkowanych w mieszkaniu instalacji i urządzeń gazowych.
3. Przed każdą kąpielą łazienką, w której jest piecyk gazowy dobrze przewietrzyć.

4. Ograniczyć używanie w czasie kąpieli innych urządzeń gazowych (kuchenka gazowa, piekarnik).

5. Ograniczyć do minimum czas kąpieli w łazience jeśli piecyk gazowy w czasie jej trwania uruchamiany jest kilka razy.

Montaż wentylatorów zasilanych elektrycznie w mieszkaniach z urządzeniami gazowymi, dogrzewanie mieszkań palnikami kuchni lub piekarnika, zastanianie kratki wentylacyjnych i nawiewnych w drzwiach do łazienek (powinny mieć 220 cm³). JEST ZABRONIONE I GROZI ZATRUCIEM CZADEM!

| Zarząd LSM

Ogrzewajmy racjonalnie

W dniu 15 września bieżącego roku rozpoczęliśmy sezon grzewczy 2022/2023. Z uwagi na sytuację na rynku cen paliw i energii będzie to bez wątpienia niezwykle kosztowny sezon.

Obecne ceny i ciągłe podwyżki powodują, że ciepło staje się wręcz dobrem luksusowym. W świetle tego chcemy Państwu przypomnieć garść zasad mających na celu racjonalne i efektywne korzystanie z ciepła dostarczanego do naszych mieszkań.

1. Nie przegrzewajmy pomieszczeń. Według literatury fachowej obniżenie temperatury o 1°C powoduje oszczędności w zużyciu ciepła o 5-8%.

2. Zmniejszamy temperaturę na czas snu, jednak nie więcej niż o 3°C.
3. Na noc zaścianiamy okna. W ciągu dnia odścianiamy je i korzystamy z naturalnego ciepła słonecznego.
4. Nie zaścianiamy grzejników gęstymi firankami, zaścianami, meblami. Utrudnia to cyrkulację ogrzanego powietrza w pomieszczeniu.
5. Pamiętajmy o właściwym wietrzeniu naszych mieszkań. Lepiej wietrzyć krócej i intensywniej w celu szybkiej wymiany powietrza. Przed wietrzeniem zakręćmy zawory grzejnikowe.
6. Stosujemy ekrany grzejnikowe i dłuższe parapety. Ekrany spowodują „odbicie” ciepła a dłuższe parapety poprawią cyrkulację powietrza.

„odbicie” ciepła a dłuższe parapety poprawią cyrkulację powietrza.

7. Nie suszymy ubrań na grzejnikach.
8. Kontrolujemy i utrzymujemy właściwą wilgotność względną w naszych mieszkaniach. Powinna ona wynosić 40-60%. Zbyt duża wilgotność będzie wymuszała konieczność dostarczenia większej ilości ciepła do utrzymania tej samej temperatury.
9. Wychodząc na dłużej z mieszkania zmniejszamy o kilka stopni temperaturę.
10. Nie mamy ciepła w pomieszczeniach wspólnych takich jak pralnia, suszarnie, klatki schodowe.

Zaproszenie do ubierania osiedlowej choinki

Serdecznie zapraszamy mieszkańców Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do uroczystego ubierania osiedlowej choinki na Placu Centralnym przy fontannie w osiedlu im. Adama Mickiewicza w dniu 15 grudnia 2022 roku o godz. 13.00.

Już po raz dziesiąty mieszkańcy będą mieli okazję i możliwość uczestniczenia w uroczystym dekorowaniu żywego drzewka oraz śpiewaniu kolęd z okazji zbliżających się Świąt Bożego Narodzenia.

W imieniu organizatorów przedsięwzięcia zapraszamy wszystkich do udziału i przeżywania radosnych bożonarodzeniowych chwil.

