

Lublin, Rzeckiego 21, sekretariat: 81 525 14 18, Dział techniczny: 81 528 07 31  
Dział członkowski: 81 528 07 21, Dział opłat eksploatacyjnych: 81 528 07 33, 81 528 07 16



## Szanowni Państwo

Tradycyjnie jak każdego roku przed Walnym Zgromadzeniem członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej otrzymują Państwo Informator sprawozdawczy. Zawiera on sprawozdania Rady Nadzorczej, Zarządu, Rad Osiedli oraz Administracji poszczególnych Osiedli. Wszystkie sprawozdania są opracowane na podstawie obowiązujących przepisów prawnych.

Zawarte w nich liczby przedstawiają ekonomiczny obraz minionego roku. Zdajemy sobie sprawę, że nie ma moż-

liwości przeniesienia na papier zbyt drobiazgowych informacji, gdyż wymagałoby to dodatkowej pracy i jeszcze bardziej i tak już głęboko wnikażącej w zapisy księgowe.

Najczęściej takie informacje oprócz zaspokojenia ciekawości nic konstruktywnego nie wnoszą, a ewentualne koszty ich uzyskania przekraczają korzyści.

W trakcie zebrań Zarząd skupi się bardziej na przyszłości, która zapowiada się jako bardzo trudna, aniżeli na historycz-

nym dzieleniu włosa na czworo, z którego zresztą nic nie wynika.

Chcemy również wybrać priorytety na przyszłość i porównać je z istniejącymi bądź hipotetycznymi możliwościami finansowymi.

Zachęcając do zapoznania się ze sprawozdaniami apelujemy o przybycie na poszczególne zebrania.

| Zarząd  
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
Lublin, ul. Rzeckiego 21

Lublin, 30 kwietnia 2024 r.

### ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 8<sup>3</sup> ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 28 ust. 1 w związku z § 29 ust. 1 i 2 statutu LSM, Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie zwołuje Walne Zgromadzenie LSM, które odbędzie się w podziale na osiem części w dniach 27-29 maja 2024 r. oraz 03-06 czerwca 2024 r. w Domu Kultury LSM przy ul. K. Wallenroda 4a w Lublinie.

#### Porządek obrad Walnego Zgromadzenia LSM w roku 2024

- Otwarcie obrad.
- Odczytanie listy pełnomocnictw.
- Wybór Prezydium.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Wybór Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej, Wnioskowej, Wyborczej.
- Wybory członków Rad Osiedli na okres kadencji 2023–2026.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2023.
- Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla w roku 2023 wraz z informacją o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2023 r.
- Sprawozdanie Rady Osiedla z działalności w roku 2023.
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2023.
- Informacja Rady Nadzorczej o lustracji częściowej działalności Spółdzielni stosownie do wniosku Ministra Rozwoju i Technologii.
- Informacja Rady Nadzorczej o lustracji częściowej obejmującej prowadzoną przez Spółdzielnię działalność inwestycyjną za okres od 01 lipca 2022 r. do 31 grudnia 2023 r.
- Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji ustawowej z działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01 lipca 2021 r. do 30 czerwca 2022 r.
- Dyskusja.
- Podjęcie uchwał w sprawach:
  - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r.,
  - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2023 r.,

- 3) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.,
- 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2023 r.,
- 5) podziału zysku netto Spółdzielni za 2023 r.
16. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej w sprawie zgłoszonych wniosków.
17. Ogłoszenie wyników wyborów do Rad Osiedli na okres kadencji 2023 – 2026.
18. Zamknięcie obrad.

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, iż porządek obrad I, II i VII części Walnego Zgromadzenia LSM nie będzie zawierał w punkcie 5 wyboru Komisji Wyborczej oraz punktu 6 i 17. Przedstawiony porządek obrad w punktach 6 i 17 będzie dotyczył wyłącznie obrad III, IV, V, VI, VIII części Walnego Zgromadzenia LSM. Jednocześnie informujemy, że porządek obrad III, IV, V, VI, VIII części Walnego Zgromadzenia LSM nie będzie obejmował punktu 9 przedstawionego porządku obrad. Natomiast porządek obrad VII części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej grupę członków – osób prawnych nie będzie obejmował również punktu 8 i 9 przedstawionego porządku obrad.

Zebrania od I do VI części Walnego Zgromadzenia LSM i VIII część Walnego Zgromadzenia LSM odbędą się w dniach od 27-29.05.2024 r. oraz 03-06.06.2024 r.

w Domu Kultury LSM ul. Konrada Wallenroda 4a w Lublinie o godz. 17:00, natomiast VII część Walnego Zgromadzenia odbędzie się w dniu 06.06.2024 r. w siedzibie Zarządu LSM ul. Rzeckiego 21 w Lublinie o godz. 13:00.

Materiały wskazane w porządku obrad, w tym sprawozdanie Rady Nadzorczej, sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni oraz sprawozdania z działalności Administracji Osiedli oraz sprawozdania z działalności Rad Osiedli zostały zamieszczone w Informatorze Nr 137, który zostały dostarczony do skrzynek pocztowych członków Spółdzielni. Informator został również zamieszczony w wersji elektronicznej na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce „Do pobrania” – Informator LSM, natomiast sprawozdania z działalności Administracji Osiedli i poszczególnych Rad Osiedli za rok 2023 zostały zamieszczone w zakładce „Osiedla” Sprawozdanie z działalności za rok 2023.

Materiały sprawozdawcze, projekty uchwał wskazane w porządku obrad dostępne są dla członków w sekretariacie Zarządu ul. Rzeckiego 21. Członkowie LSM mogą zapoznać się z ww. dokumentami i uzyskać szczegółowe informacje w godzinach pracy Spółdzielni, tj. poniedziałek, wtorek, środa 7.00–15.00, czwartek 7.00–17.00, piątek 7.00–13.00.

Na zebranie prosimy przybyć z dokumentem stwierdzającym tożsamość. Członkowie mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnictwo winno zawierać imię i nazwisko mocodawcy oraz pełnomocnika, a także datę jego udzielenia. Niezbędnym jest również wskazanie części oraz daty obrad Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik będzie reprezentował członka. Pełnomocnictwo nie może obejmować więcej niż jednej części obrad Walnego Zgromadzenia. Pełnomocnik winien okazać się dowodem osobistym przed wydaniem mandatu w celu weryfikacji osoby pełnomocnika pod kątem wyeliminowania możliwości powtórnego uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w charakterze pełnomocnika.

Zarząd LSM informuje, że kandydatów do Rad Osiedli należy zgłaszać na formularzach dostępnych w sekretariacie Zarządu oraz we wszystkich Administracjach Osiedli w godzinach pracy Spółdzielni w terminie od 30.04.2024 r. do 07.05.2024 r. do godz. 15:00.

Z-ca Prezesa d/s technicznych  
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
  
Andrzej Kot

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
  
Marcin Kuraś

PREZES ZARZĄDU  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
  
Andrzej Mazurek

## Harmonogram obrad części Walnego Zgromadzenia Lubelskiej spółdzielni Mieszkaniowej w 2024 r.

|                                 |  |  |
|---------------------------------|--|--|
| I CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA    | Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. A. Mickiewicza   | 27 maja 2024 r. godz. 17:00<br>Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a   |
| II CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA   | Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. J. Słowackiego   | 28 maja 2024 r. godz. 17:00<br>Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a   |
| III CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA  | Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. H. Sienkiewicza  | 29 maja 2024 r. godz. 17:00<br>Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a   |
| IV CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA   | Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu Piastowskie          | 3 czerwca 2024 r. godz. 17:00<br>Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a |
| V CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA    | Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. Z. Krasieńskiego | 4 czerwca 2024 r. godz. 17:00<br>Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a |
| VI CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA   | Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. M. Konopnickiej  | 5 czerwca 2024 r. godz. 17:00<br>Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a |
| VII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA  | Obejmuje grupę członków – osób prawnych  | 6 czerwca 2024 r. godz. 13:00<br>siedziba Zarządu LSM ul. Rzeckiego 21 |
| VIII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA | Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. B. Prusa         | 6 czerwca 2024 r. godz. 17:00<br>Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a |

# Listy polustracyjne

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE

20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81- 525-91-49, rzrsm@rzrsm.org.pl

PKO BP IV O/Lublin nr 3510 2031 76 0000 5002 0011 2003

L.dz. 91/2023

Lublin, dnia 23 maja 2023 r.

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

Stosownie do wniosku Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 stycznia 2023 r. (znak sprawy: DM-III.733.15.2022) została zawarta w dniu 22 lutego 2023 r. Umowa Nr 5/2023 oraz Aneks do w/w Umowy podpisany w dniu 27 marca 2023 r. pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie na przeprowadzenie lustracji częściowej działalności Spółdzielni poprzez zbadanie kwestii, które były zawarte w skargach Członków, tj. Pani ██████████ i Pani ██████████.

Lustracja została przeprowadzona przez lustratora Związku Rewizyjnego w okresie od 22 lutego 2023 r. do 14 kwietnia 2023 r.

Lustracją Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie objęte zostały zagadnienia wynikające z:

1. Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie z dnia 7 lipca 2020 roku
2. Treści skarg w/w Członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej otrzymanych od Ministra Rozwoju i Technologii, tj.:
  - 1) z dnia 21 marca 2022 r.,
  - 2) z dnia 28 kwietnia 2022 r.,
  - 3) z dnia 6 czerwca 2022 r.,
  - 4) z dnia 14 października 2022 r.,
  - 5) z dnia 1 lutego 2023 r.,
  - 6) z dnia 16 marca 2023 r.,
3. Skarg w/w Członków skierowanych bezpośrednio do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z dnia 6 marca 2023 r. i z dnia 29 marca 2023 r.

Niniejsze ustalenia lustracji wynikają z treści protokołu lustracji podpisanego przez lustratora i Członków Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Treść protokołu lustracji została oparta na dokumentach przedłożonych lustratorowi, a także na wyjaśnieniach złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa ds.

Eksploatacji i Zastępcę Prezesa ds. Technicznych oraz Głównego księgowego i pracowników Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Lustrator sporządził protokół, który bez zastrzeżeń został podpisany przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 28 kwietnia 2023 r.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

W cytowanym na wstępie wniosku Ministra jest wątpliwość, iż Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa naruszyła prawo zawierając ustną umowę o dzieło druku biuletynu Spółdzielni.

Jak wynika z treści dokumentów przedłożonych lustracji, m.in. opinii prawnej niezależnej kancelarii prawnej, zawarcie przez Spółdzielnię ustnej umowy na wykonanie powyższej usługi było poprzedzone przeprowadzeniem szeregu działań, które w końcowym efekcie pozwoliły wydać opinię prawną stwierdzającą, iż Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie naruszyła prawa poprzez zaniechanie formy pisemnej umowy na druk biuletynu.

Protokół lustracji na stronach 21 i 22 omawia szczegółowo działania Spółdzielni w tym zakresie.

Należy podkreślić, iż Członkowie skarżący, tj. Pani ██████████ i Pani ██████████ otrzymały z Ministerstwa Rozwoju i Technologii – Departamentu Mieszkalnictwa opinię Departamentu Legislacyjnego Prawa Cywilnego Ministerstwa Sprawiedliwości z 1 lutego 2023 r. (znak sprawy: DM-III.730.137.2022), z której wynika, iż przepisy Kodeksu cywilnego nie przewidują dla zawarcia umowy o dzieło szczególnej formy.

Oznacza to, iż umowa może być zawarta także w formie ustnej.

Dla większości członków i użytkowników mieszkań – jak wynika z informacji i oświadczeń mieszkańców – wydawany biuletyn jest bardzo pomocny i pozwala na odpowiedź na szereg pytań i wątpliwości dotyczących prowadzonej działalności sa-

morządowej i eksploatacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na prośbę mieszkańców niezbędne jest zwiększenie częstotliwości wydawania biuletynu.

Inne zagadnienia wynikające z treści skarg Członków Spółdzielni zostały szczegółowo zbadane w toku lustracji.

Zapisy protokołu lustracji zawarte przy badaniu poszczególnych spraw zostały oparte o przepisy ustaw spółdzielczych, postanowienia Statutu, a także postanowienia regulaminów uchwalonych przez organy statutowe Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W badanym okresie w działalności Spółdzielni – jak wynika z dokumentów – nastąpiły zmiany w składach osobowych Członków Zarządu, a także w strukturze organizacyjnej, m.in. poprzez połączenie Administracji Osiedli, a także zmiany w Biurze Zarządu.

Były dokonane także zmiany w składzie osobowym i funkcyjnym Rady Nadzorczej.

Zmiany te miały wpływ na zmianę stylu zarządzania i organizację pracy Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Protokół lustracji w sposób wyczerpujący omawia zagadnienia poruszone w skargach przez Członków, tj. Panią ██████████ i Panią ██████████.

W ustaleniach lustracji wynikających z treści protokołu zarzuty w/w Członków nie znajdują potwierdzenia.

W trakcie lustracji drobne uwagi lustratora zostały omawiane z Członkami Zarządu i zostały uwzględnione.

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułuje wniosków polustracyjnych z przeprowadzanej lustracji.

Z poważaniem

Zarząd  
Regionalnego Związku  
Rewizyjnego Spółdzielni  
Mieszkaniowych  
w Lublinie

L.dz. 11/2024

Lublin, dnia 22 lutego 2024 r.

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

W wyniku zawartej w dniu 19 stycznia 2024 r. Umowy Nr 6/2024 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie w dniach od 24 stycznia 2024 r. do 15 lutego 2024 r. została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny lustracja częściowa obejmująca prowadzoną przez Spółdzielnię działalność inwestycyjną za okres od 1 lipca 2022 r. do 31 grudnia 2023 r.

Lustracją częściową Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień „Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych” uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 roku Uchwałą Nr 10/2020 oraz tematyki lustracji przyjętej przez Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w dniu 27 października 2020 r.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorowi oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni, Głównego Księgowego oraz pracowników Spółdzielni.

Sporządzony protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie bez zastrzeżeń w dniu 15 lutego 2024 r.

Protokół z lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja działalności inwestycyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie obejmowała okres od 1 lipca 2021 r. do 30 czerwca 2022 r.

Ustalenia lustracji zostały przedłożone Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni (pismo Związku Rewizyjnego z dnia 18 listopada 2022 r. L.dz. 150/2022) wraz z 3 wnioskami polustracyjnymi.

Z informacji Zarządu Spółdzielni wynika, iż wnioski polustracyjne zostały zrealizowane (Załącznik Nr 1 do protokołu lustracji).

W badanym okresie, tj. od 1 lipca 2022 r. do 31 grudnia 2023 r. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność inwestycyjną w następującym zakresie:

## I. Według stanu na dzień 01.07.2022 r. ewidencja księgową wykazuje poniesione nie rozliczone nakłady inwestycyjne w kwocie 3.324.248,65 zł, która obejmuje poniższe zadania inwestycyjne:

### 1. Inwestycja Dom Seniora w Osiedlu im. Z. Krasieńskiego przy ul. Irydiona 1-3.

Nakłady na realizację Inwestycji Dom Seniora w Osiedlu im. Krasieńskiego przy ul. Irydiona 1-3 zostały poniesione w roku 2013 i obejmowały:

- dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 390.908,70 zł
- przygotowanie inwestycji – 1.610,72 zł
- Razem – 392.519,42 zł

Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę nr 10/2023 w dniu 29.06.2023 r. w sprawie: uchylenia uchwały Rady Nadzorczej nr 12/2016 z dnia 20.09.2016 r. w sprawie programu inwestycyjnego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej dokumentem księgowym PK nr M – 1809 z dnia 08.08.2023 r. dokonano przeksięgowania poniesionych kosztów zaniechanej inwestycji w pozostałe koszty operacyjne.

### 2. Dźwigi w Osiedlu Piastowskim

Inwestycja realizowana na podstawie decyzji Rady Nadzorczej z dnia 22.05.2018 r. uchwałą nr 14/2018 w sprawie: budowy dźwigów osobowych w budynkach średnio-wysokich w osiedlu Piastowskim w zasobach

Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zgodnie z § 3 podjętej uchwały realizacja przedsięwzięcia będzie następować sukcesywnie, w zależności od decyzji właścicieli mieszkań poszczególnych budynków i możliwości finansowych Spółdzielni.

Nakłady poniesione w zakresie zwiększenia dostępności budynków mieszkalnych w Osiedlu Piastowskim (dźwigi) obejmują:

- stan poniesionych nakładów na dzień 01.07.2022 r. – 1.593.069,24 zł
- zwiększenie nakładów w okresie od 01.07.2022 r. do 31.12.2023 r. – 833.437,11 zł

stan poniesionych nakładów na dzień 31.12.2023 r. – 2.426.506,35 zł

Poniesione nakłady w kwocie 1.434.240,00 zł dotyczące dźwigów w budynkach przy ul. B. Chrobrego 1, 3, 17, ul. B. Śmiałego 5 i ul. K. Wielkiego 1 rozliczone dokumentami OT i zostały przyjęte na majątek Spółdzielni.

Kwota 992.266,35 zł przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmuje rozliczenie środków otrzymanych w ramach Programu „Dostępność Plus” pożyczka PFP, której spłata ratalna rozliczana jest w funduszu remontowym nieruchomości.

### 3. Termomodernizacja Pawilonu Leonarda 18 / lokal w najmie/

Zadanie inwestycyjne przy ul. Leonarda 18 obejmuje roboty termo modernizacyjne pawilonu w którym usytuowane są lokale użytkowe w najmie. Realizacja inwestycji w miarę posiadanych środków od roku 2015.

Poniesione nakłady na dzień 01.07.2022 r. w kwocie 989.377,75 zł obejmują:

|  | Uchwała Rady Nadzorczej      | Poniesione koszty | Status               |
|--|------------------------------|-------------------|----------------------|
| Dom Seniora w Osiedlu im. Z. Krasieńskiego ul. Irydiona  | 12/2016 z dnia 20.09.2016 r. | 392.519,42        | Zawieszona           |
| Dźwigi w Osiedlu Piastowskim B. Chrobrego 1, 3, 7, 12, 17; B. Śmiałego 5, 7; L. Czarnego 7; K. Wielkiego 1 | 14/2018 z dnia 22.05.2018 r. | 1.593.069,24      | W trakcie realizacji |
| Termomodernizacja Leonarda 18 – pawilon  | Brak informacji              | 989.377,75        | W trakcie realizacji |
| Leonarda 1–3   | Brak informacji              | 260.300,00        | Zawieszona           |
| J. Sawy 7c   | Brak informacji              | 45.119,97         | Zawieszona           |
| J. Sawy przy parkingu  | Brak informacji              | 27.749,27         | Zawieszona           |
| Projekt wiaty śmietnikowej ul. P. Tadeusza 10, 12  | Brak informacji              | 11.685,00         | W trakcie realizacji |
| Wiata śmietnikowa w Osiedlu Krasieńskiego  | Brak informacji              | 4.428,00          | W trakcie realizacji |

Poniesione nakłady dotyczą niżej wymienionych budynków:

| Budynek         | Kwota      | Dokument | Data          | Konto do rozliczenia |
|-----------------|------------|----------|---------------|----------------------|
| B. Chrobrego 1  | 95.888,94  | M-2713   | 31.12.2022 r. | 648                  |
| B. Chrobrego 3  | 85.360,07  | M-2713   | 31.12.2022 r. | 648                  |
| B Chrobrego 17  | 134.138,36 | M-2713   | 31.12.2022 r. | 648                  |
| B. Śmiałego 5   | 94.512,57  | M-2713   | 31.12.2022 r. | 648                  |
| K. Wielkiego 1  | 94.807,00  | M-2713   | 31.12.2022 r. | 648                  |
| B. Chrobrego 7  | 132.386,53 | M-2713   | 31.12.2022 r. | 648                  |
| B. Chrobrego 12 | 83.420,56  | M-2713   | 31.12.2022 r. | 648                  |
| B. Śmiałego 7   | 106.814,47 | M-2713   | 31.12.2022 r. | 648                  |
| L. Czarnego 7   | 164.937,85 | M-2713   | 31.12.2022 r. | 648                  |
| Razem           | 992.266,35 |          |               |                      |

- przygotowanie inwestycji – 7.836,17 zł
- roboty dodatkowe – 98.472,25 zł
- roboty instalacje elektryczne – 145.510,07 zł
- roboty remontowo-budowlane – 568.301,01 zł
- energia elektryczna – 1.465,91 zł
- remonty – 167.792,34 zł

Wartość poniesionych nakładów na roboty termo modernizacyjne odniesiono na środki trwałe - lokale użytkowe.

#### 4. Inwestycja Leonarda 1-3

Poniesione nakłady na dzień 01.07.2023 r. w wysokości 260.300,00 obejmują:

- dokumentacja projektowo-kosztorysowa – 235.000,00 zł
  - przygotowanie inwestycji – 25.300,00 zł
- Ujęte w ewidencji księgowej nakłady poniesione w roku 2011 zostały przeniesione na konto 020 „Wartości niematerialne i prawne”.

#### 5. Nakłady na inwestycje przy ul. Jana Sawy 7c i Jana Sawy przy parkingu

Nakłady na realizację inwestycji przy ul. Jana Sawy 7c poniesione w 2015 roku w kwocie 45.119,97 obejmują:

- przygotowanie inwestycji – 36.684,57 zł
- podatek od nieruchomości – 8.435,40 zł

Poniesione nakłady na realizację inwestycji przy ul. J. Sawy przy parkingu w roku 2015 w kwocie 27.749,27 obejmują:

- przygotowanie inwestycji – 21.082,83 zł
- podatek od nieruchomości – 6.666,44 zł

Dokumentem polecenie księgowania dokonano korekty naliczonego podatku od nieruchomości, natomiast poniesione nakłady inwestycji przy ul. Jana Sawy 7c w kwocie 36.684,57 zwiększyły wartość tej działki. Poniesione nakłady na realizację inwestycji przy ul. J. Sawy przy parkingu w kwocie 21.082,83 zwiększyły wartość tej działki.

#### 6. Projekt wiaty śmietnikowej ul. P. Tadeusza 10, 12 i szlabanu przy ul. Grażyny 9, 17.

Poniesione nakłady inwestycyjne na wiatę śmietnikową przy ul. P. Tadeusza 10, 12 i szlabany przy ul. Grażyny 9, 17:

na dzień 01.07.2022 r. – 11.685,00

W okresie od 01.07.2022 r. do 31.12.2023 r. – 163.394,82 zł.

Nakłady na szlabany przy ul. Grażyny – 42.105,36 zł.

Razem poniesione nakłady na dzień 31.12.2023 r. – 217.185,18 zł.

Poniesione nakłady inwestycji przy ul. P. Tadeusza 10, 12 zostały rozliczone i dokumentem OT przyjęte na majątek Spółdzielni w kwocie 175.079,82 zł.

Poniesione nakłady inwestycji przy ul. Grażyny zostały rozliczone i dokumentem OT przyjęte na majątek Spółdzielni w kwocie 42.105,36 zł.

#### 7. Wiaty śmietnikowa w Osiedlu Kraśnińskiego

Poniesione nakłady na wiatę śmietnikową w Osiedlu Kraśnińskiego dzień 01.07.2022 r. 4.428,00 zł, zostały skorygowane i obciążony fundusz remontowy nieruchomości.

#### 8. Hydrofornie w Osiedlu B. Prusa

W okresie objętym lustracją Spółdzielni poniosła nakłady na hydrofornie w Osiedlu B. Prusa:

- Hydrofornia w budynku przy ul. Nadbystrzyckiej 85 – nakłady wynikające z faktury wystawionej na kwotę 66.960,00 zwiększyły majątek Spółdzielni wystawionym dokumentem OT.
- Hydrofornia w budynku przy ul. Nadbystrzyckiej 87 – nakłady wynikające z faktury wystawionej na kwotę 68.040,00 zwiększyły majątek Spółdzielni wystawionym dokumentem OT.

## II. Zagospodarowanie lokali w budynku „DOM SENIORA” przy ul. Pana Wołodyjowskiego 17

Zakończona i rozliczona w okresie poprzednim inwestycja obejmuje:

36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2.317,94 m<sup>2</sup>

7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 308,17 m<sup>2</sup>

54 miejsc postojowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.684,88 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia użytkowa wynosi 4.310,99 m<sup>2</sup>

Ogółem według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zbyła własność 303.728 udziałów.

Z ogólnej liczby 431.099 udziałów na majątku Spółdzielni pozostało 127.317 udziałów, na które składają się:

- 6 mieszkań łącznie 43.716 udziałów,
- 7 lokali użytkowych łącznie 27.005 udziałów,
- 18 miejsc postojowych łącznie 56.596 udziałów.

Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wynajmie lokali będących na majątku Spółdzielni.

Zawarte umowy najmu lokali zabezpieczają interes Spółdzielni.

Zaangażowane środki finansowe Spółdzielni w ramach inwestycji „Dom Seniora” przy ul. Pana Wołodyjowskiego 17 w Lublinie w kwocie 3.934.913,15 zł mają pełne zabezpieczenie w lokalach będących na majątku Spółdzielni.

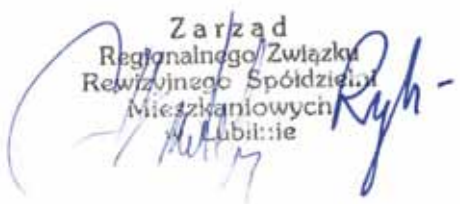
Na dzień 31.12.2023 r. wszystkie poniesione nakłady na inwestycje rozpoczęte ewidencjonowane na koncie 083 zostały rozliczone, co zostało potwierdzone w Bilansie obrotów i sald do konta analitycznego 083 na dzień 31.12.2023 r.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, należy stwierdzić, iż działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w badanym okresie, tj. od 1 lipca 2022 r. do 31 grudnia 2023 r. była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, rzetelności i gospodarności.

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułuje wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji.

Z poważaniem

Zarząd  
Regionalnego Związku  
Rewizyjnego Spółdzielni  
Mieszkaniowych  
Lublinie



# Sprawozdanie Rady Nadzorczej LSM za 2023 rok

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 40 statutu LSM, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2023.

Stosownie do artykułu 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz zapisów statutu, Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni, współpracując w tym zakresie z Zarządem i innymi organami statutowymi Spółdzielni. Swoje zadania Rada realizowała również w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulaminu Rady Nadzorczej, uchwały Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza na przestrzeni roku kalendarzowego 2023 działała w składzie jak niżej: Przewodniczący Rady Nadzorczej – Leszek Wroński, Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Ryszard Jański, Sekretarz – Joanna Rachańczyk.

Członkowie Rady Nadzorczej: Aleksandra Król – Grabczak, Jerzy Mazurek, Łukasz Siepkowski, Krystyna Krzyżanowska-Mróż, Bożena Siebiesiewicz, Stanisław Lisowiec, Marcin Polański, Michał Sztajer, Radosław Jasiński, Izabela Skrzymowska, Stanisław Wójcik, Ewa Koziół (18.05.2023 r. – rezygnacja z Członka Rady Nadzorczej), Piotr Marchlewski, Agnieszka Fabian, Eugeniusz Pietrzak, Małgorzata Jaroszewska, Maciej Klimek (1.03.2023 r. – rezygnacja z Członka Rady Nadzorczej), Danuta Różycka.

Zgodnie z postanowieniami statutu LSM pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady w składzie: Przewodniczący – Leszek Wroński, Zastępca – Ryszard Jański, Sekretarz – Joanna Rachańczyk; członkowie Prezydium: Łukasz Siepkowski, Jerzy Mazurek, Krystyna Krzyżanowska-Mróż.

Prace Prezydium wspierały powołane w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej trzy Komisje Problemowe – Rewizyjna, Gospodarcza, Organizacyjno-Samorządowa, do których Prezydium Rady kierowało otrzymane z Zarządu materiały do rozpatrzenia i zaopiniowania. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęty wcześniej Plan Pracy Rady na 2023 rok, obejmujący zakresem tematycznym zadania zapewniające realizację przez Radę wszystkich jej funkcji, stosownie do wy-

magań statutu LSM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Tematykę programową uzupełniającą poszerzały sprawy bieżące wnoszone przez Zarząd lub członków, jako wymagające rozpatrzenia i stanowiska Rady Nadzorczej. Rozpatrywanie każdego tematu z Planu Pracy Rady Nadzorczej poprzedzało szczegółowe rozpatrzenie i zaopiniowanie przez właściwe Komisje Problemowe. Właściwe Komisje Problemowe Rady Nadzorczej dokonywały analizy i oceny merytorycznej otrzymanych materiałów oraz przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń i opinii, prezentowanych następnie podczas posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej.

Rozpatrywane na posiedzeniach Rady Nadzorczej propozycje wniosków, zaleceń i opinii, w zależności od tematu którego dotyczyły, kończyły się podjęciem stosownych uchwał, przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej poza jej członkami, uczestniczyli członkowie Zarządu, którzy omawiali tematy będące przedmiotem posiedzenia oraz przedstawiali informację o bieżącej działalności Spółdzielni. Gdy zaistniała potrzeba, udział w posiedzeniach brał również główny księgowy, specjalista ds. technicznych – Inspektor Nadzoru oraz kierownicy poszczególnych działów. W posiedzeniach uczestniczyli radcy prawni. Należy podkreślić, że zarówno jakość materiałów przygotowywanych przez Zarząd, jak też ich analiza prowadzona przez Komisje Problemowe, pozytywnie wpłynęły na poziom merytoryczno-organizacyjny podejmowanych decyzji przez Radę Nadzorczą.

W roku sprawozdawczym 2023 odbyło się ogółem osiem protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej oraz osiem posiedzeń Prezydium Rady i liczne posiedzenia poszczególnych Komisji.

Ich tematyka wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni, a szczególna uwaga Rady Nadzorczej skupiała się na następujących obszarach działalności Spółdzielni:

- gospodarka finansowa,
- eksploatacja i modernizacja zasobów mieszkaniowych,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- sprawy inwestycyjne,
- działalność społeczno-oświatowo-kulturalna,

- sprawy organizacyjne i ocena pracy Zarządu,
- nadzór nad realizacją uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia.

Efektom pracy Rady Nadzorczej w 2023 roku było podjęcie 21 uchwał w tym w szczególności:

- **uchwał dotyczących spraw ekonomiczno-finansowych:**
  - zmiany wysokości zaliczki na ogrzewanie powierzchni wspólnej dla lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Jana Sawy 5,
  - korekty planu wydatkowania środków na remonty w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023 r.,
  - zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych od dnia 1 stycznia 2024 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
  - zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe w budynku przy ul. Z. Krasińskiego 2,
  - uchwalenia planu środków na remonty na 2024 r.,
  - uchwalenia planu środków na wynagrodzenia na 2024 rok w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
  - uchwalenia planu działalności gospodarczej Spółdzielni na 2024 r.;
  - wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023, 2024 i 2025;
- **uchwał dotyczących spraw samorządowo-organizacyjnych:**
  - ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
  - ustalenia klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej kadencji 2022-2025,
  - wyboru na stanowisko Członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Technicznych,
  - nawiązania stosunku pracy na stanowisko Członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Technicznych,
  - sporządzenia listy zgłoszonych kandydatów na członków Rad Osiedli kadencji 2023-2026,
  - zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2024 rok;
  - wyrażenia opinii w przedmiocie nazwania skweru przy ulicy Pana Tadeusza imieniem Marii Urban-Mieszkowskiej,
- **uchwał dotyczących spraw inwestycyjnych:**
  - uchwalenia uchwały Rady Nadzorczej Nr 12/2016 z dnia 20 września 2016 r. w spra-

wie programu inwestycyjnego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

- przeprowadzenia lustracji działalności inwestycyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01 lipca 2022 r. do 31 grudnia 2023,
- uchwał dotyczących nowych lub znówelizowanych aktów prawa wewnętrznego:
- zmiany „Regulaminu określającego zasady funkcjonowania handlu i usług na targowisku przy ul. Wileńskiej 21.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były zamieszczane na stronie internetowej za pośrednictwem platformy S\_Net+.

W dniach od 22 lutego 2023 roku do dnia 14 kwietnia 2023 roku zgodnie z umową z dnia 22 lutego 2023 r. zawartą pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie, została przeprowadzona lustracja częściowa działalności Spółdzielni na wniosek Ministra Rozwoju i Technologii. W wyniku lustracji sporządzony został protokół na podstawie którego, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie opracował list polustracyjny.

W świetle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, iż prowadzona przez Spółdzielnię działalność prowadzona była prawidłowo. Protokół lustracji w sposób wyczerpujący omawia zagadnienia poruszone w skargach przez Członków. W ustaleniach lustracji wynikających z treści protokołu zarzuty Członków nie znajdują potwierdzenia. Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułuje wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji.

W marcu Rada Nadzorczą zgodnie z kompetencjami przyjęła rezygnację Zastępcy Prezesa ds. Technicznych P. Mariana Gągoli, a w kwietniu dokonała wyboru nowego Zastępcy Prezesa ds. Technicznych w osobie P. Andrzeja Kota.

Rada Nadzorczą dla pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni dokonała analizy, a w konsekwencji oceniła pozytywnie i przyjęła sprawozdanie z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2022 r. Badania dokonał biegły rewident Pan Jan Jacek Oster. Wyniki badania bilansu omówiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 20 kwietnia 2023 r. Zdaniem biegłego rewidenta roczne sprawozdanie finansowe za rok 2022:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2022

do 31.12.2022 zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Następnie na wniosek Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie 2023 podjęło uchwały zatwierdzające sprawozdania roczne Zarządu, Rady Nadzorczej, sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

Analizując kwartalne sprawozdania z działalności podstawowej Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej oceniali wyniki gospodarcze Spółdzielni i efekty pracy Zarządu. Kwartalne sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i realizacji planów finansowo-rzeczowych były przez Radę akceptowane, a wnoszone uwagi i wnioski realizowane przez Zarząd Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorczą zgodnie ze swym statutowym obowiązkiem, oprócz funkcji stanowiących aktywnie realizowała również funkcje kontrolno-sprawdzające, m.in. dokonując okresowych analiz i oceny przez Komisje Problemowe Rady Nadzorczej dokumentacji dotyczącej występujących i rozpatrywanych w Spółdzielni spraw członkowskich, gospodarczych i społecznych. W swych działaniach Rada Nadzorczą szczególny nacisk kładła na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej Spółdzielni, zabezpieczając prawidłową realizację podjętych decyzji gospodarczych i społecznych, wykorzystania w tym zakresie funduszy, wykonawstwa zadań gospodarczych.

Rada Nadzorczą zajmowała się również problematyką społeczno-wychowawczą i kulturalno-oświatową oraz rekreacyjno-sportową na terenie LSM, uczestnicząc w organizacji imprez ogólnospółdzielczych, a także monitorując bieżącą działalność Domu Kultury LSM – zarówno merytoryczną jak i finansową. Podstawą działalności Domu Kultury były zatwierdzone przez Radę: Program działalności kulturalno-oświatowej, społeczno-wychowawczej i rekreacyjno-sportowej Domu Kultury LSM na rok 2023, oraz Plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2023.

Pod patronatem Rady Nadzorczej przeprowadzono na terenie LSM konkursy na: „Najlepiej zarządzane Osiedle Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” oraz „Najpiękniej ukwiecony balkon”. Gala odbyła się w Domu Kultury LSM. Tradycyjnie również członkowie Rady czynnie uczestniczyli w organizacji i przebiegu „Wielkiego festynu rodzinnego”.

Przedmiotem pracy Rady Nadzorczej było również rozpatrywanie pism, wniosków oraz innych spraw adresowanych do RN, wobec których niezbędnym było ustosunkowanie się tego organu w poruszonych sprawach, jako organu kontrolno-nadzorczego nad działalnością Spółdzielni i jej Zarządu.


Ważnym obowiązkiem Rady było monitorowanie i ocenianie wyznaczonych zadań, w ramach realizacji planu prac remontowych, w oparciu o nakreślone kierunki i przyjęte założenia finansowe. Rada Nadzorczą czyniła starania o planową realizację jak największego zakresu rzeczowego zatwierdzonego planu remontowego tak, by uwzględnić zarówno wnioski płynące od członków LSM, jak i zabezpieczyć nagłe i pilne potrzeby poszczególnych nieruchomości, wynikające przede wszystkim z awarii, a także podyktowane innymi niezbędnymi pracami remontowymi.

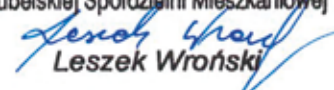
Rada Nadzorczą, po analizie wniosków zawartych w raporcie biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok oraz po dokonaniu oceny całokształtu działań Zarządu Spółdzielni, a przede wszystkim osiągniętych wyników gospodarczo-finansowych potwierdza prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową. W związku z powyższym Rada Nadzorczą wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego z działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2023 rok;
- podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium za działalność w roku 2023.

Rada Nadzorczą wyraża podziękowania Zarządowi, Radom Osiedli i pracownikom za aktywną pracę.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16 kwietnia 2024 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
  
Joanna Rachańczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
  
Leszek Wroński

# Sprawozdanie Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności w 2023 roku

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, realizując postanowienia Statutu LSM § 47, ust. 3 przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2023 roku i jej sytuacji ekonomicznej.

Zarząd LSM zgodnie z obowiązującym Statutem działał w 3 – osobowym składzie:

- Prezes Zarządu – mgr Andrzej Mazurek.
- Członek Zarządu – Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji – mgr Marcin Kuraś.
- Członek Zarządu – Zastępca Prezesa ds. Technicznych – inż. Marian Gągola – w dniu 21 marca 2023 roku Pan Marian Gągola złożył rezygnację z pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa ds. Technicznych.
- Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej LSM nr 5/2023 z dnia 20 kwietnia 2023 roku na stanowisko Członka Zarządu – Zastępcę Prezesa ds. Technicznych wybrany został mgr inż. Andrzej Kot.

W 2023 roku Zarząd odbył 49 protokołowanych posiedzeń, podejmując 13 uchwał i 15 zarządzeń w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi i gospodarki finansowej Spółdzielni.

Zarząd realizował zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni oraz wnioski i uchwały organów statutowych. Rozpatrywał wnioski i podejmował decyzje dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni a także zajmował stanowisko w indywidualnych sprawach dotyczących Członków Spółdzielni. Działania w minionym okresie sprawozdawczym w szczególności dotyczyły zagadnień finansowych, organizacyjnych i eksploatacyjnych m.in. prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, egzekwowania zaległych opłat eksploatacyjnych, zapewnienia dobrej sytuacji gospodarczej Spółdzielni i utrzymania prawidłowego wskaźnika płynności finansowej, analizowania informacji dotyczących bieżącej działalności i gospodarki

Spółdzielni, polepszenia organizacji i jakości pracy, poprawy wskaźników ekonomicznych.

Syntetyczne dane oceniające całością kształt sytuacji gospodarczej i ekonomicznej Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2023 w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco:

## Sprawozdanie Działu Administracja Mienie Spółdzielni za 2023 rok

Dział Administracja Mienie Spółdzielni w 2023 roku zarządzał 21 nieruchomościami, zlokalizowanymi w poszczególnych Osiedlach: im. A. Mickiewicza – pawilon przy ul. Pana Tadeusza 6 oraz Pana Tadeusza 3 (2 nieruchomości), Osiedle im. J. Słowackiego – 2 nieruchomości tj. zespół pawilonów handlowo-usługowych przy ul. Wileńskiej 21 oraz nieruchomość przy ul. Balladyny 2 (plac parkingowy), w Osiedlu Piastowskim – jedna nieruchomość, obejmująca pawilony przy ul. B. Śmiałego 4, B. Chrobrego 6, Mieszka I 6 oraz B. Śmiałego 14, Osiedle im. Z. Krasińskiego – pawilony przy ul. Leonarda 16 i 18, pawilony przy ul. Leonarda 1 – 3, pawilon przy ul. Z. Krasińskiego 14, Centrum Usług i Ochrony Zdrowia „IRYDION” ul. Z. Krasińskiego 2 oraz budynek usługowy przy ul. Z. Krasińskiego 19 – łącznie 5 nieruchomości, Osiedle im. H. Sienkiewicza – 2 nieruchomości – zespół pawilonów handlowo-usługowych przy ul. Juranda 7 oraz przy ul. P. Wołodajewskiego 8, Osiedle im. M. Konopnickiej – kompleks pawilonów przy ul. J. Sawy 3/9, nieruchomości przy ul. P. Balcera 9 oraz ul. P. Balcera 1 – 3 nieruchomości,

w Osiedlu im. B. Prusa jest to 6 nieruchomości, które usytuowane są przy ul. Faraona 2, pawilony przy ul. Nadbystrzyckiej 107, Rzeckiego 21, M. Brzeskiej, pawilon handlowy przy ul. Pozytywistów 1 oraz jedna nieruchomość stanowiąca administrację ogólną.

W 2023 roku Dział Administracja Mienie Spółdzielni zarządzał 431 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 35.686,15 m<sup>2</sup>, w tym 64 lokalami na warunkach własnościowego prawa do lokalu, 56 lokalami o statusie odrębnej własności oraz 1 lokalem na warunkach ekspektatywy odrębnej własności, 293 lokali w najmie, 14 garaży w najmie, 75 pożytków, 56 tablic reklamowych, powierzchnia oddana w dzierżawę na łączną powierzchnię 7.302,29 m<sup>2</sup>.

Na Targowisku przy ul. Wileńskiej 21 w 2023 r. zawarto 123 całorocznych umów rezerwacji, 8 umów rezerwacyjnych krótszych niż 12 miesięcy, 3 umowy całoroczne na stoły handlowe zadaszone, 3 umowy na stoły handlowe zadaszone krótsze niż 12 miesięcy. 10 miejsc handlowych było wolnych.

Główne zadania Działu Administracji Mienia zmierzają do pełnego wykorzystania lokali użytkowych, przeznaczonych pod wynajem na usługi 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 2023 roku to również nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości pod względem

| Administracja/<br>Osiedle | Umowy zawarte<br>w 2022 r. | Metry wynajętej powierzchni<br>(m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|----------------------------|--|
| Adm. 1 Mickiewicza        | 10                         | 238,56   |
| Adm. 2 Słowackiego        | 4                          | 176,95   |
| Adm. 2 Krasińskiego       | 12                         | 1962,29  |
| Adm. 3 Konopnicka         | 8                          | 540,12   |
| Adm. 3 Sienkiewicza       | 9                          | 458,6  |
| Adm. 4 Piastowskie        | 1                          | 94,00  |
| Adm. 4 Prusa              | 2                          | 65,82  |
| <b>Razem</b>              | <b>32</b>                  | <b>3 077,74</b>                                  |





technicznym, tj. przeprowadzanie niezbędnych remontów, przeglądów okresowych, konserwacji we wszystkich administrowanych obiektach.

W 2023 roku wykonano następujące prace remontowe:

#### **Osiedle H. Sienkiewicza:**

##### **Nieruchomość VII**

- P. Wołodyjowskiego 8 – docieplenie stropodachu granulatem celulozowym;

##### **Administracja Ogólna:**

- Skrzetuskiego 12 – generalny remont dachu – prace w trakcie;

##### **Nieruchomość VI**

- Juranda 7 – obróbka ściany papą nad lokalem siłowni, Fundacja Emocja i Poczty;

#### **Osiedle im. J. Słowackiego:**

##### **Nieruchomość IX (Targ):**

- Remont dachu nad lokalem „Gofry u Ireny”;
- Pawilon IV – remont okładzin elewacyjnych wraz z dociepleniem konstrukcji stalowej „Bar Chochlik”;
- „Skierka” – izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych i udrożnienie kanalizacji deszczowej;

#### **Osiedle im. Piastowskie:**

##### **Nieruchomość III**

- B. Chrobrego 15 i 17 – remont generalny lokali z wymianą okien na PCV;

##### **Nieruchomość XV**

- Mieszka I 6 – wymiana okien na PCV ww. lokalu „Consultor”;
- Mieszka I 6 – doszczelnienie obróbek blacharskich oraz naprawa kominów 6 szt.;
- B. Chrobrego 6 – wymiana rewizji rury spustowej;
- B. Chrobrego 6 – Przekładka kostki brukowej na chodniku oraz schodach oraz wykonanie podjazdu dla inwalidów;

#### **Osiedle im. Z. Krasińskiego:**

##### **Nieruchomość V**

- Leonarda 1 – wymiana paneli w fasadzie pawilonu;
- Leonarda 1 – izolacja przeciwwilgociowa ściany fundamentowej;
- Leonarda 1A – montaż obróbek blacharskich, wymiana kosza zlewowego wraz z izolacją połaci daszka papą;
- Leonarda 1A – wymiana witryn przednich w lokalu Apteki;

- Leonarda 1B i Leonarda 3a – izolacja ścian fundamentowych;

#### Nieruchomość IX

- Z. Krasińskiego 2 – naprawa przecieków przy fasadach aluminiowych okiennych;

#### Nieruchomość IV

- Leonarda 18 – naprawa nawierzchni tarasu – izolacja z żywicy;
- Leonarda 18 Apteka – wykonanie robót izolacyjnych od zewnętrznej strony ściany fundamentowej



#### Osiedle im. M. Konopnickiej

##### Nieruchomość I

- J. Sawy 5 – docieplenie wiatrołapu i montaż drzwi zewnętrznych aluminiowych

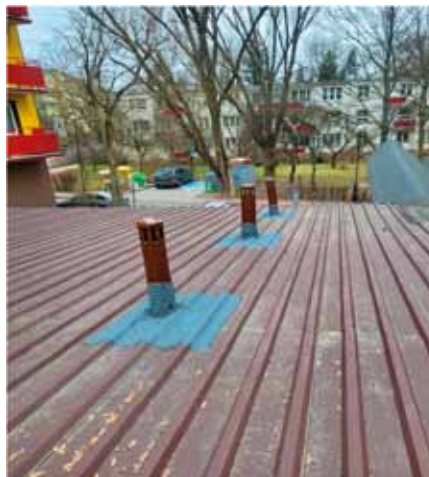
##### Nieruchomość VII

- P. Balcera 9 – remont instalacji elektrycznej

#### Osiedle im. A. Mickiewicza

##### Nieruchomość I

- Rymwida 6 – wymiana połaci dachowej nad szkołą tańca



- Rymwida 8 – doszczelnienie wywiewek kanalizacyjnych nad lokalem Creamy
- K. Wallenroda 4a – usunięcie przecieków nad szkołą językową oraz remont 11 szt. kominów wraz z izolacją połaci dachu.

## Sprawozdanie z organizacji działalności kulturalnej w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 roku

Działalność Domu Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w 2023 roku, zmierzała głównie w kierunku edukacji artystycznej i korzystania z różnych form życia kulturalnego, rozrywki i rekreacji.

Nasza oferta obejmowała wiele, różnego rodzaju, imprez. Jak co roku, zaplanowano wydarzenia plenerowe, uroczystości patriotyczne, okolicznościowe, Akcję Zima i Akcję Lato, inicjatywy kulturalne, sprzyjające integracji i rozwojowi dzielnicy (wystawy, prelekcje, spotkania, koncerty itp.), jak również stałe zajęcia skierowane do dzieci, osób dorosłych i seniorów.

### STYCZEŃ 2023

Rok rozpoczęliśmy charytatywnym koncertem kolęd w wykonaniu Harcerskiego Zespołu Muzycznego ARSE. Kolejnym wydarzeniem było przedstawienie „Czerwony Kapturek” w wykonaniu Teatru w Ogrodzie, a przeznaczone dla grup zorganizowanych. W styczniu o swoich podróżach opowiedzieli podczas prelekcji Stanisław Kusiak i Krzysztof Baranowski. Odbyły się także warsztaty „Mapa marzeń” przeznaczone dla mieszkańców LSM oraz wernisaż wystawy malarstwa „Do trzech razy sztuka” autorstwa Magdy, Pauliny i Agnieszki Kity. Przedszkole Bajkolandia zorganizowało u nas występ z okazji Dnia Babci i Dziadka, a nasze grupy muzyczne i taneczne podsumowały potowę sezonu występem na naszej scenie. Zespół Gamza zaprosił użytkowników DK LSM na koncert świąteczny. W Kinie Grażyna odbyły się trzy seanse filmowe dla grup zorganizowanych: „Jestem William”, „Szybcy i śnieżni” i „Jak ocalić smoka”. Hanka Bondarenko przedstawiła u nas swój monodram „Moje ciało jest moje. Od wczoraj” oraz zaprosiła na swoje spotkanie autorskie. Tradycyjnie już odbył się u nas Ogólnopolski Przegląd Zespołów i Grup Kołędniczych im. Zdzisława Podkańskiego, organizowany we współpracy ze Stowarzyszeniem Nasz Piast.

W styczniu, w wydarzeniach kulturalno-edukacyjnych wzięło udział 1259 osób.

Wzięliśmy również udział w Akcji Zima. Przez dwa tygodnie proponowaliśmy dzieciom różnego rodzaju aktywności. Pierwszy tydzień upłynął pod hasłem „W blasku jupiterów”. Program obejmował zajęcia muzyczne, podczas których uczestnicy stworzyli od podstaw własną piosenkę, a ich rezultatem było jej profesjonalne nagranie oraz zajęcia plastyczne, na których dzieci stworzyły zaproszenie na galę filmową (metodą scrapbookingu). Ponadto dzieci mogły rozwinąć swoje zdolności manualne na warsztatach tworzenia rzeźby z gliny, po uprzednim inspirującym spacerze zapoznającym je z rzeźbami znajdującymi się w przestrzeni Osiedli LSM. Podczas zajęć „Kinowe puzzle” dzieci stworzyły kolaże wykorzystując stare plakaty filmowe z Kina „Grażyna”. Zaplanowano też udział w koncercie symfonicznym „O wiedźmie, batucie i zaczarowanej nucie” w Filharmonii Lubelskiej. Kolejnym punktem programu były warsztaty dubbingowe, w których każdy chętny mógł spróbować swoich sił w odegraniu roli swojego ulubionego bohatera.

Drugi tydzień upłynął nam pod hasłem „W świecie bajek”. Pod opieką instruktorów dzieci opracowały scenariusz „Pchły Szachrajki”, stworzyły kukiełki oraz scenografię. Zwieńczeniem zajęć był wspólnie przygotowany spektakl kukiełkowy wystawiony w sali widowiskowej Domu Kultury LSM. Podczas zajęć plastycznych dzieci wykonały bilety do teatru metodą scrapbookingu. W czasie zajęć dzieci, korzystając ze swojej pomysłowości, zilustrowały wybraną bajkę do teatru ilustracji Kamishibai. Dzieci miały okazję wziąć udział w chemicznych „wybuchowych” eksperymentach. Nie zabrakło zajęć ogólnorozwojowych i świetlicowych, połączonych z zabawami integracyjnymi oraz konkursami o tematyce bajkowej. W Akcji Zima wzięło udział 40 dzieci.

### LUTY 2023

W lutym odbyło się dziewięć wydarzeń. Odbyły się dwie prelekcje podróżnicze: autorstwa Stanisława Kusiaka i Krzysztofa Baranowskiego. Zorganizowaliśmy dwie wystawy: jedną prezentującą imponującą kolekcję krawatów Kazimierza Witka, drugą wystawę malarstwa autorstwa Ewy Wójcik. Odbyła się u nas zabawa karnawałowa dla dzieci z dysfunkcją słuchu oraz

warsztaty walentynkowe dla osób z niepełnosprawnościami. Zorganizowaliśmy też warsztaty z malarstwa intuicyjnego. Pod koniec miesiąca odbył się koncert Społecznego Ogniska Baletowego oraz dwa spektakle dla grup zorganizowanych „Księżniczka na ziarnku grochu”.

W lutowych aktywnościach wzięło udział 570 osób.

### MARZEC 2023

W marcu zorganizowano dwa spotkania podróżnicze – ze Stanisławem Kusiakiem i Krzysztofem Baranowskim. Odbyło się również 20 warsztatów wiosennych dla grup zorganizowanych, bezpłatne warsztaty dla mieszkańców LSM, warsztaty robienia palm wielkanocnych oraz tworzenia Marzanny. Zorganizowaliśmy również dwa seanse filmowe („Dzieci z Bullerbyn”) oraz dwa koncerty – podczas pierwszego wystąpili studenci Wydziału Artystycznego UMCS, podczas drugiego – Adam Szabat. Jak co roku na naszej scenie zagościł Festiwal Piosenki Francuskiej. Wspólnie z Przedszkolem nr 33 im. Kubusia Puchatka świętowaliśmy nadejście pierwszego dnia wiosny, tworząc barwny korowód, który podążył trasą po Osiedlu im. Adama Mickiewicza. Wraz ze Stowarzyszeniem Pisarzy Polskich Oddział w Lublinie obchodziliśmy Światowy Dzień Literatury. 17 marca miał u nas miejsce wernisaż wystawy akwarelistów tzw. Grupy Lubelskiej. Wystawa, podczas której prezentowaliśmy dzieła autorstwa 18 artystów była dofinansowana ze środków Miasta Lublin. Po raz pierwszy zorganizowaliśmy „Wymienialnię” – wydarzenie w duchu zero waste, mające na celu dać przedmiotom codziennego użytku drugie życie. Pod koniec miesiąca Amatorski Teatr Towarzystwa wystawił u nas sztukę „Damy i huzary”.

W marcu DK LSM, podczas wydarzeń, odwiedziło 1675 osób.

### KWIECIEŃ 2023

W kwietniu nasza Galeria oraz Galeria Sztuki Dziecięcej gościła cztery wystawy. Pierwszą z nich było malarstwo pejzażowe Kazimierza Stępniaaka, kolejną – wystawa „Planeta Lublin” autorstwa uznanego ilustratora – Piotra Fąfrowicza (dofinansowana ze środków Miasta Lublin). Kolejne dwie wystawy prezentowały twórczość młodzieżową i dziecięcą. Pierwszą z nich była wystawa uczniów Szkoły Podstawowej nr 3, zatytułowana „Fotografia i fizyka”, druga

prezentowała twórczość podopiecznych Przedszkola nr 57. Kwiecień w Domu Kultury LSM to również trzy prelekcje – dotycząca historii sztuki autorstwa dr Elżbiety Matyaszewskiej i podróżnicze – Stanisława Kusiaka i Krzysztofa Baranowskiego.

W kwietniu odbyło się pięć koncertów: Łukasza Jemioły, Krzysztofa Adacha („Pieśni neapolitańskie”), „Młode talenty Lublina”, „Koncert Wiosenny” Zespołu Pieśni i Tańca Politechniki Lubelskiej oraz koncert Agnieszki Zarzyckiej i Marka Kowala.

Stowarzyszenie Pisarzy Polskich Oddział w Lublinie zorganizowało u nas Galę Młodego Dinozaura.

W kwietniu w naszych wydarzeniach wzięło udział 990 osób.

## MAJ 2023

W maju zorganizowaliśmy 5 warsztatów okolicznościowych z okazji Dnia Matki dla grup zorganizowanych oraz dwa bezpłatne warsztaty dla mieszkańców LSM (tworzenie podkładek pod kubki metodą decoupage i glicerynowych mydełek). Zorganizowaliśmy także finał wystawy „Planeta Lublin” autorstwa Piotra Fąfrowicza, podczas którego artysta otrzymał z rąk Dyrektora Wydziału Kultury UM Lublin Medal Zasłużony dla Miasta Lublin. Gościliśmy także artystów należących do Polskiego Stowarzyszenia Nauczycieli Plastyków, którzy przedstawili swoje prace podczas wystawy „Barwą i kreską”. Użytkownicy Domu Kultury mogli w maju wziąć udział w dwóch spektaklach: „SOFA” autorstwa uczniów z III LO w Lublinie oraz „Amulet, czyli (zła) wiara” w wykonaniu Teatru Bez Didaskaliów. Na naszej scenie wystąpili także uczniowie i uczennice z klasy śpiewu prof. Marioli Zagojskiej. Zorganizowaliśmy też spotkanie z historykiem sztuki, dr Elżbietą Matyaszewską. Tradycyjnie, na terenie zielonym za Domem Kultury odbył się Wielki Festyn Rodzinny zorganizowany z okazji Dnia Matki i Dnia Dziecka. W programie znalazły się: występy grup wokalnych, tanecznych i instrumentalnych Domu Kultury LSM, spektakl rodzinny Teatru w Ogrodzie, koncerty: Zespołu Pieśni i Tańca Politechniki Lubelskiej, Pasjonaty, pokaz taneczny Studio Tańca Bonito, wspólna ZUMBA. Gwiazdą naszego Festynu była Maciejowa Kapela. Odbywały się również warsztaty plastyczne i rękodzielnicze, dzieci mogły bezpłatnie skorzystać z dmuchańców i zjeżdżalni. Na stoiskach lokalnych twórców było można

zakupić unikatowe wyroby rękodzielnicze oraz przeróżne smakotyki.

W maju nasi pracownicy wzięli też udział w Pikniku Żeglarskim nad Zalewem Zemborzyskim, gdzie przeprowadzili warsztaty oraz liczne animacje. Rozpoczęliśmy również współpracę z Katarzyną Bauer, która stworzyła autorski projekt „Galeria z bliska”, dedykowany uczniom ze Szkoły Podstawowej nr 29 im. Adama Mickiewicza.

W maju w zorganizowanych przez nas aktywnościach wzięło udział 1865 osób.

## CZERWIEC 2023

Z okazji Dnia Dziecka rozstrzygnęliśmy konkurs plastyczny organizowany we współpracy z Administracją Os. im. Adama Mickiewicza, przeznaczony dla szkół podstawowych – „Plac zabaw LSM za 100 lat”. Wzięliśmy również udział w Dniu Sąsiada, którego inicjatorem było Przedszkole nr 33 im. Kubusia Puchatka. W czerwcu odbyły się u nas dwa wernisaże wystaw – „Reminiscencje” autorstwa Moniki Tomczak oraz powarsztatowa z projektu „Glina czyli cuda II”.

Nauczyciele oraz rodzice podopiecznych Przedszkola nr 33 wystawili u nas przedstawienie dla dzieci zatytułowane „Tajemniczy skarb”, a Animacja Kultury UMCS wystawiła swoje spektakle dyplomowe.

W czerwcu w naszych wydarzeniach wzięło udział 680 osób.

## LIPIEC / SIERPIEŃ 2023

W lipcu i sierpniu skupiliśmy się na organizacji Akcji „Przyjazne Lato”, w której wzięło udział 100 dzieci. Podczas czterech tygodni Akcji uczestnicy mogli wziąć udział w następujących zajęciach:

TYDZIEŃ MUZYCZNY, w programie:

- warsztaty muzyczne,
- „Recyklingowa orkiestra” – warsztaty kreatywne,
- „Muzyczny witraż” – warsztaty plastyczne,
- „Tworzymy okładkę płyty” – warsztaty plastyczne,
- „Czytamy nuty” – warsztaty muzyczne,
- „Namaluj piosenkę!” – grupowe warsztaty muzyczno – plastyczne,
- zabawy i gry integracyjne, Miniplayback Show, Test Wiedzy Muzycznej, Karaoke, dyskoteka, zajęcia na świeżym powietrzu,
- wycieczki: Filharmonia Lubelska, NBP, Park Dźwięków w Dąbrówce.

TYDZIEŃ SPORTOWY, w programie:

- „Medal olimpijski” – zajęcia plastyczne,
- „Bilet na finał Ligi Mistrzów” – warsztaty plastyczne,
- „Poznajemy tajniki gry w hokeja” – spotkanie z Lublin Hockey Team,
- „Tworzymy T-shirty sportowe” – warsztaty plastyczne,
- zabawy i gry integracyjne, Test Wiedzy Sportowej, zajęcia sportowe na świeżym powietrzu, Turniej Gry w Kręgle, Turniej Gry w Badmintonie, tory przeszkód,
- wycieczki: Akademia Mini Golfa, Kazimierz Dolny.

W ZGODZIE Z NATURĄ, w programie:

- warsztaty plecienia wianków,
- Retro gry z podwórka,
- „Tworzymy zielnik” – warsztaty rękodzieła,
- „Malowanie doniczek ceramicznych i sadzenie ziół” – warsztaty plastyczne,
- zabawy i gry integracyjne, zawody ekologiczne, spotkania ekologiczne,
- wycieczki: Wojciechów.

TYDZIEŃ MEDIALNY, w programie:

- „Radio przyszłości” – warsztaty plastyczne,
- „Telewizyjne Kamishibajki” – warsztaty twórcze,
- „Projektujemy okładkę czasopisma” – warsztaty plastyczne,
- zabawy i gry integracyjne, Turniej 1 z 10, teleturnieje Familiada, Milionerzy, dyskoteka, gry i zabawy na świeżym powietrzu,
- wycieczki: NBP, Centrum Aktywnej Edukacji w Motyczu Leśnym.

W lipcu odbyła się u nas XIII Fiesta Orientalna, natomiast w sierpniu: spektakl Mądrej Babci „Mucha w słoiku”, wernisaż wystawy prac Anny Jedliczki „Zabawa kolorem” oraz odsłonięcie muralu na ścianie zewnętrznej DK LSM (zrealizowany w ramach Stypendiów Artystycznych BOGDANKI).

W wydarzeniach zorganizowanych poza „Przyjaznym latem” w lipcu i sierpniu wzięło udział 460 osób.

## WRZESIEŃ 2023

W pierwszą sobotę września zorganizowaliśmy plenerową prezentację stałej oferty DK LSM. Podczas niej uczestnicy mogli wziąć udział w warsztatach plastycznych, rękodzieła oraz animacjach. Współorganizowaliśmy też Dni Patronów LSM. Odbył się także wernisaż wystawy prac Damiana Czerwińskiego „Świat Damiana”.

We wrześniu ruszyliśmy z naborem na zajęcia stałe. Dla dzieci uformowały się grupy: dwie plastyczne, dwie baletowe, tańca nowoczesnego, rękodzieła artystycznego, zajęć wokalnych, gry na pianinie, gitarze i ukulele, zajęć teatralnych, zajęć artystycznych dla młodzieży, modelarni lotniczej, zespołu młodzieżowego. Dla dorosłych: sześć grup gimnastyki dla pań, joga, zumba, fotografia, pisanie ikon, makrama, gra na pianinie, wokalne, obsługa komputera/smartfona. Otworzyliśmy również Klub Brydżowy, a w DK zaczęła działalność Lublin Swing Orchestra. Po wakacyjnej przerwie swoją działalność wznowił również Klub Aktywnego Seniora LSM i Lubelski Uniwersytet Drugiego Wieku. Tygodniowo w zajęciach stałych w DK LSM bierze udział ponad 400 osób.

We wrześniu w wydarzeniach kulturalnych wzięło udział 70 osób.

## PAŹDZIERNIK 2023

W październiku zorganizowaliśmy dwa koncerty. Jeden z nich, to koncert Barbary Grymuzy zatytułowany „Od Johanna Straussa i Franza Lehara do Edith Piaff i Franka Sinatry”, drugim był koncert Jana Kondraka – „Ataman. Moje najlepsze”. Lubelski Uniwersytet Drugiego Wieku zorganizował u nas widowisko „Polifonia Lublina”. W październiku odbyły się dwie prelekcje – jedna historyka sztuki, dr Elżbiety Matyaszewskiej, druga podróżnicza Stanisława Kusiaka. Zorganizowaliśmy wernisaz wystawy malarstwa „Malarstwo z przestrzeni” autorstwa Małgorzaty Wzorek oraz dwa spotkania literackie – Marii Kutry-Pietrzykowskiej „W czasie i przestrzeni” oraz Wiesława Pawłata wokół książki „Tomasz Wójtowicz. Szczęście wisi na siatce”. W DK odbyły się dwa spektakle w ramach Festiwalu Improwizacji Teatralnych FIT. Jednym była „Bajka improwizowana” dla najmłodszych, drugim „Nocne improwizacje dla dorosłych” z udziałem Tadeusza Kulasa, trębaczka z zespołu Raz, Dwa, Trzy.

W październiku z naszych propozycji skorzystało 968 osób.

## LISTOPAD 2023

Listopad otworzyliśmy widowiskiem słowno – muzycznym „Zaproszenie do tańca” autorstwa Stanisława Jaskułki. Stanisław Kusiak zaprosił nas na spotkanie podróżnicze, a Zygmunt Marek Miszczak

na spotkanie autorskie przeznaczone dla młodzieży lubelskich szkół. Wraz z Zarządem LSM zaprosiliśmy mieszkańców LSM na Galę podsumowującą XXV edycję konkursu „Najpiękniej ukwiecony balkon”, którą swoim występem uświetnił zespół Teksasy.

W listopadzie zorganizowaliśmy siedem koncertów. Były to: „Polskie pieśni patriotyczne i tańce narodowe” Zespołu Ludowego Sławiniacy i Zespołu Pieśni i Tańca Politechniki Lubelskiej, Jubileusz 40-lecia pracy artystycznej Marioli Zagójskiej, „Wieczór sonat” w wykonaniu uczniów OSM w Lublinie, koncert jubileuszowy zespołu GAMZA, „November Jazz” w wykonaniu Lublin Swing Orchestra, „Do grającej szafy” w wykonaniu Studia Piosenki METRO oraz widowisko obrzędowe JĘDRZEJKI w wykonaniu Zespołu Ludowego SŁAWINIACY.

Odbyły się także wernisaże dwóch wystaw: pierwsza autorstwa Leszka W. Niewiadomskiego „Spójność widzenia”, druga Moniki Sierzpowskiej, instruktora DK LSM, „Spacery zapamiętane”. Na naszej scenie zaprezentowane zostały dwa spektakle: „Paweł i Gaweł” Teatru Bez Maska oraz „Walka wewnętrzna w kobiecie” Amatorskiego Teatru Towarzyskiego. Gościliśmy też Hankę Bondarenko, która zaprezentowała swój monodram „Moje ciało jest moje. Od wczoraj”. Odbyła się również Gala Międzynarodowego Przeglądu Poezji im. Stanisława Andrzeja Łukowskiego. Zorganizowaliśmy także pokaz filmu „Basia” dla grup zorganizowanych.

W listopadowych wydarzeniach wzięło udział 2047 osób.

## GRUDZIEŃ 2023

W grudniu zorganizowaliśmy osiem warsztatów przedświątecznych dla grup zorganizowanych. Odbyły się trzy projekcje filmowe – wyświetlane filmy to „Magiczne święta Kacpra i Emmy” oraz „Gwiazda Klary Muu”. Grudzień to dwa koncerty – jeden w wykonaniu Marioli Zagójskiej, drugi zespołu PIRAMIDY. Na naszej scenie zaprezentowane zostały cztery spektakle – pierwszym był ten autorstwa Fundacji Inside Out „W pętli zmysłów” zakładający eksperymentalne podejście do sztuki scenicznej. Widzowie mieli okazję trzy razy pod rząd uczestniczyć w tym samym spektaklu: pierwszy raz z zasłoniętymi oczyma, drugi z zatkanymi uszami, a trzeci odbierając go za pomocą wszyst-

kich zmysłów. Spektakl miał za zadanie uświadomić postrzeganie świata sztuki przez osoby z niepełnosprawnościami wzroku i słuchu. Drugim spektaklem była „Pastorałka” w wykonaniu Akademii Teatralno-Wokalnej Jerzego Turowicza. Kolejnym spektaklem były „Dwie morgi utrapienia czyli zróbmy sobie wnuka”, który przedstawiła Scena Komediiowa Marka Rębacza. W obsadzie spektaklu znaleźli się m.in. Sławomir Orzechowski, Anna Powierza, czy Joanna Majstrak. Ostatnim spektaklem był ten zatytułowany „O pastuszkach, co za Panem Jezuskiem chodzili” w wykonaniu Fundacji Forma Teatru.

W grudniu odbyły się u nas dwa wernisaże wystaw – obrazów wykonanych techniką haftu krzyżkowego członkini Grupy KANWA, spotykającej się w naszym Domu Kultury oraz „Barwy ekspresji” autorstwa Danuty Mazur. Prelekcję z zakresu historii sztuki wygłosiła dr Elżbieta Matyaszewska. Odbyło się również spotkanie z Andrzejem Samborskim „Ekslibrisy literackie. W hołdzie dla Andrzeja Kota” oraz z Jadwigą Mizińską „Jestem z kamienia”.

Najważniejszym wydarzeniem grudnia było tradycyjne Ubieranie Osiedlowej Choinki. Uroczystość uświetniły występy dzieci z okolicznych przedszkoli i szkół. Kolędy zaśpiewały również uczestniczki warsztatów kolędowania tradycyjnego w DK LSM.

Przez kilka dni grudnia trwał u nas również Kiermasz Bożonarodzeniowy.

W grudniu odwiedziły nas 1842 osoby.

W 2023 roku Dom Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podczas zorganizowanych przez nas wydarzeń, odwiedziło 12 566 osób. To blisko 3500 osób więcej niż w 2022 roku.

Przy DK LSM działają: Lubelski Klub Aktywnego Seniora, Klub Aktywnego Seniora. W 2023 roku współpracowaliśmy z: Urzędem Miasta Lublin, Stowarzyszeniem Pisarzy Polskich, Stowarzyszeniem Dziennikarzy Polskich, Stowarzyszeniem Fotografów Przyrody, Związkiem Polskich Artystów Plastyków, Uniwersytetem Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, Centrum Kultury, Ogólnokształcąca Szkoła Muzyczną I i II stopnia im. Karola Lipińskiego w Lublinie, Teatrem Bez Didaskaliów, Młodzieżowym Domem Kultury Nr 2 „Pod Akacją”, przedszkolami i szkołami z różnych części miasta oraz wieloma innymi instytucjami.

## Podsumowanie działalności Działu Terenów Zielonych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2023

Rok 2023 to już kolejny okres, kiedy utworzony Dział Terenów Zielonych współpracował ze wszystkimi Administracjami Osiedli, koordynując i wykonując różnego rodzaju prace związane z utrzymaniem zieleni, jak również inne prace, wymagające użycia podnośnika koszowego.

W ubiegłym roku poddanych pielęgnacji zostało ponad 800 drzew. Prace pielęgnacyjne na drzewach polegały głównie na usuwaniu gałęzi martwych, chorych i uszkodzonych, korygowaniu statyki, prześwietlaniu koron, a w szczególnych przypadkach na zabezpieczaniu drzew przez uszkodzeniem poprzez montaż w koronach specjalistycznych wiązań linowych. Gospodarka drzewostanem uwzględniała nie tylko potrzeby mieszkańców, bezpieczeństwo i estetykę Osiedli, ale przede wszystkim obowiązujące przepisy prawne w zakresie pielęgnacji oraz wycinki drzew i krzewów.

Jednym z najczęściej zgłaszanych przez mieszkańców problemów, było zacienienie mieszkań przez drzewa. Choć okazałe drzewa pamiętające niekiedy początki Spółdzielni są piękną wizytówką naszych Osiedli, nie zawsze wszystkich cieszą, zwłaszcza wtedy, gdy ograniczają dopływ światła słonecznego do okien mieszkań. Zagadnienie to było kilkakrotnie poruszane w poprzednich „Informatorach”. Mimo wszystko chcę jeszcze raz wyjaśnić, że w polskim prawie nie ma przepisów regulujących odległości sadzenia drzew od budynków, natomiast bliska

odległość drzewa od budynku nie stanowi przesłanki do jego usunięcia. Mimo że sadzenie drzew w czynie społecznym jest już przeszłością, obserwujemy w ostatnich latach modę na wysadzanie do gruntu choinek bożonarodzeniowych. Takie choinki za kilka czy kilkanaście lat staną się dużymi drzewami i mogą skutecznie uprzykrzyć komuś życie. Pomyślmy zatem zanim na siłę uszczęśliwimy swojego sąsiada, sadząc drzewo pod jego oknem. Jeżeli chcemy koniecznie posadzić drzewo, najlepiej skonsultujmy to wcześniej z Administracją swojego Osiedla bądź z Działem Terenów Zielonych.

Niemal wszystkie prace związane z utrzymaniem terenów, Spółdzielnia wykonuje we własnym zakresie. Przeprowadzona w ostatnich trzech latach modernizacja parku maszynowego pozwoliła na optymalne wykorzystanie zasobów ludzkich przy jednoczesnym ograniczeniu zatrudnienia. To nasi pracownicy zajmują się utrzymaniem alejek osiedlowych, wykorzystując do tego nowo zakupione ciągniki komunalne wraz z pełnym osprzętem do odśnieżania i zamiatania. Od wiosny do jesieni natomiast, te same alejki są czyszczone przy pomocy nowoczesnego i wydajnego pojazdu wielofunkcyjnego, który z powodzeniem zastępuje pracę kilku ludzi. Ponadto, nasi gospodarze samodzielnie przycinają krzewy i koszą trawniki osiedlowe. W minionym roku większość powierzchni trawiastych została wykoszona trzy- lub czterokrotnie, jedynie w niektórych miejscach, takich jak strefy wejściowe do budynków, boiska i place zabaw, konieczne było nieco częstsze koszenie. Zgodnie

ze standardami zaproponowanymi przez Miasto Lublin, staramy się kosić trawniki osiedlowe jak najrzadziej, utrzymując je w postaci tzw. trawników łąkowych. Rzadsze koszenie to oszczędność pieniędzy, ale również większa różnorodność biologiczna i lepsza retencja wody opadowej. W zbliżającym się sezonie przewidujemy trzykrotne koszenie trawników, przy czym dopuszczamy koszenie czterokrotne, jeśli jakieś fragmenty Osiedli będą tego wymagały. W minionym roku uznaniem wśród mieszkańców cieszyły się kolorowe łąki kwietne, które założyliśmy na Osiedlach Sienkiewicza, Krasińskiego, Konopnickiej oraz Osiedlu Piastowskim. Przez cały sezon wegetacyjny urozmaicały one przestrzeń Osiedli i nie wymagały przy tym częstego koszenia.

To co jeszcze trzy lata temu było nowością dzisiaj stało się normą. Począwszy od wiosny do jesieni Dział Terenów Zielonych wykonuje mycie zabrudzonych elewacji budynków, korzystając z własnego podnośnika koszowego i profesjonalnej myjki ciśnieniowej z podgrzewaczem wody. W 2023 roku umyliśmy frontowe elewacje 16 budynków, tj. Pana Tadeusza 10 i 12, Wallenroda 2, Wajdeloty 3, 5, 7, Irydiona 4, Ochockiego 2, Faraona 4 i 6, Emancypantek 2, Nadbystrzycka 89, Skrzetuskiego 4, Wołodyjowskiego 3 oraz Chrobrego 3 i 16. Dodatkowo umyliśmy wejścia do klatek schodowych (wiatrotapy) na Pana Balcera 1, Juranda 1, 3, 5 oraz budynek usługowy przy ul. Wołodyjowskiego 8. Oprócz mycia elewacji i prac na drzewach, podnośnik wykorzystywany był również do wspomagania różnego rodzaju prac konserwatorskich, m.in. przy drobnych na-



| Rodzaj prac                                      | Osiedle     |             |              |              |              |       |             |       |
|--|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------|-------------|-------|
|  | Mickiewicza | Stowackiego | Krasińskiego | Sienkiewicza | Konopnickiej | Prusa | Piastowskie | Razem |
| Liczba złożonych wniosków o usunięcie drzew      | 6           | 8           | 4            | 2            | 6            | 5     | 6           | 37    |
| Liczba otrzymanych decyzji                       | 6           | 11          | 6            | 3            | 8            | 4     | 8           | 46    |
| Liczba drzew wnioskowanych do usunięcia          | 19          | 19          | 10           | 11           | 14           | 11    | 7           | 91    |
| Liczba drzew z zezwoleniem na usunięcie          | 17          | 17          | 7            | 11           | 7            | 9     | 6           | 74    |
| Złomy i wywroty                                  | 3           | 3           | 3            | 6            | 6            | 2     | 0           | 23    |
| Liczba drzew usuniętych – podnośnik              | 6           | 18          | 8            | 1            | 7            | 5     | 2           | 47    |
| Liczba drzew usuniętych – arborysta              | 1           | 1           | 0            | 0            | 0            | 0     | 0           | 2     |
| Prace pielęgnacyjne na drzewach – podnośnik      | 138         | 75          | 41           | 131          | 136          | 88    | 103         | 712   |
| Prace pielęgnacyjne na drzewach – arborysta      | 22          | 13          | 2            | 23           | 35           | 20    | 12          | 127   |
| Liczba drzew zabezpieczonych wiązaniami          | 15          | 6           | 0            | 1            | 1            | 2     | 1           | 26    |
| Liczba wiązań zabezpieczających w koronach drzew | 19          | 9           | 0            | 3            | 1            | 4     | 2           | 38    |
| Wykonane nasadzenia zastępcze drzew              | 13          | 18          | 10           | 0            | 4            | 10    | 5           | 60    |
| Liczba umytych elewacji budynków                 | 6           | 0           | 1            | 2            | 0            | 5     | 2           | 16    |
| Liczba umytych wiatrotapów                       | 0           | 0           | 0            | 12           | 11           | 0     | 2           | 25    |

prawach balkonów i elewacji, czyszczeniu rynien i rur spustowych, wymianie żarówek i oprav oświetleniowych oraz likwidacji gniazd os i szerszeni.

Jak Państwo już zapewne wiedzą, gdyż szczegółowo pisaliśmy o tym w poprzednim numerze „Informatora”, mamy w LSM pierwszy pomnik przyrody, którym została topola kanadyjska rosnąca na Osiedlu im. B. Prusa. Warto tutaj nadmienić, że ustanawianie drzew pomnikami przyrody ma na celu ochronę tworów przyrody ożywionej, charakteryzujących się wyjątkowymi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, a także szczególnymi cechami osobniczymi, takimi jak rozmiar i wiek. Po objęciu drzewa statusem pomnika przyrody, nadzór nad nim, obowiązek pielęgnacji, jak również koszty z tym związane, przejmują gmina, w naszym przypadku Miasto Lublin.

Na koniec chcę podziękować wszystkim Mieszkańcom, szczególnie tym, którzy okazali duże zainteresowanie estetyką wspólnych przestrzeni, wspomagali nas w codziennej pracy, jak również sami przyczyniali się do upiększania naszych Osiedli. Poniżej przedstawiam zestawienie prac wykonanych na poszczególnych Osiedlach w roku 2023.

## Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2023 r. liczba członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosi: **15.164**.

Na przestrzeni roku sprawozdawczego w Spółdzielni zarejestrowano w charakterze członków **433** osoby, w tym:

- **354** osób z tytułu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź po ustanowieniu na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - **38** osób to właściciele wyodrębnionych lokali, którzy po złożeniu deklaracji członkowskiej uchwałą Zarządu zostali przyjęci w poczet członków Spółdzielni,
  - **34** osoby posiadające udziały w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, które w wyniku zgodnej decyzji dokonały spośród siebie wyboru członka Spółdzielni,
  - przy braku zgodnej decyzji wszystkich współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – zgodnie z art. 3 ust 5 usm wyboru członka Spółdzielni w **7** przypadkach dokonał Zarząd LSM
- 585** osób utraciło członkostwo:
- **273** na skutek zgonu
  - **312** w związku ze zbyciem spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności i braku innego tytułu prawnego w zasobach LSM.

Na koniec 2023 roku Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała **13.230** lokalami mieszkalnymi.

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

- **109** lokali ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu
- **7398** lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu
- **5631** odrębna własność lokali
- **76** lokali w najmie
- **16** ekspektatyw odrębnej własności lokali.

W 2023 r. Spółdzielnia odzyskała 1 lokal mieszkalny w Domu Seniora przy ulicy Pozytywistów 16, który został ponownie zasiedlony zgodnie z „Regulaminem zasiedlania mieszkań oraz rozliczania zaliczki na wkład mieszkaniowy w Domu Seniora w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

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

Z powyższymi zagadnieniami wiąże się obowiązek sprawdzania ewentualnych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, obciążeń na lokalu z tytułu ustanowionych hipotek, przygotowywania stosownych zaświadczeń i wydawania xerokopii potrzebnych dokumentów.

Potwierdzeniem działalności Działu Członkowskiego jest poniższy wykaz transakcji zarejestrowanych w Spółdzielni na przestrzeni 2023 roku:

- 379 umów kupna-sprzedaży
- 124 umowy darowizny
- 364 prawomocnych postępowań spadkowych
- 4 umowy zamian
- 15 podziałów majątku wspólnego małżonków
- 16 umów o dożywocie
- 2 właściciele lokali mieszkalnych zarejestrowano po przedłożeniu prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu
- 45 ustanowionych pełnomocników do zarządzania lokalem.

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

Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pracownicy Działu prowadzą i uaktualniają rejestry: członków Spółdzielni, zawartych aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia odrębnych własności lokali, urządzonych ksiąg wieczystych i ustanowionych hipotek oraz innych rejestrów wynikających ze specyfiki pracy.

### Windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 r.

Windykacja należności jak co roku była jednym z ważniejszych działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni, mającym na celu poprawienie ściągalności opłat eksploatacyjnych w celu zapewnienia płynności finansowej.

Wzorem lat ubiegłych nadal w szerokim zakresie prowadzona była windykacja online. Praktyka ostatnich lat pokazuje, iż w wielu przypadkach taki sposób jest najlepszym rozwiązaniem.

Nasze działania windykacyjne rozpoczynające się od monitorowania zadłużeń i nawiązywania kontaktu z dłużnikami często kończą się polubownym zakończeniem sporu co pozwala ograniczać kierowanie spraw do sądu.

Podsumowując, dzięki intensywnym i przyspieszonym działaniom windykacyjnym, mimo spowolnienia gospodarczego wskaźnik zadłużenia jest utrzymywany na niskim poziomie. Działania windykacyjne odnosiły się do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.

Łączna kwota zadłużenia na dzień 31.12.2023 r. wyniosła: 3 472 851,51 zł, w tym:

- lokale mieszkalne – 2 806 517,61 zł
- lokale użytkowe – 648 880,34 zł
- garaże – 17 453,56 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący 3,32%, niższy od ubiegłorocznego o 0,67%.

Postępowania windykacyjne prowadzone są w stosunku do członków Spółdzielni, osób bez członkostwa 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.

W roku 2023 prowadzono 18 egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego – własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności z czego w 1 przypadku zawarto ugodę na spłatę zadłużenia a w 2 przypadkach sptacono zadłużenie i zakończono postępowanie.

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

| Lp.            | Osiedle         | Sprawy skierowane do sądu o nakaz zapłaty | Sprawy skierowane do Komornika nakaz zapłaty | Sprawy skierowane do sądu w celu orzeczenia eksmisji | Eksmisje wykonane | Liczba wystanych upomnień |
|----------------|-----------------|---|--|--|-------------------|---------------------------|
| 1.             | A. Mickiewicza  | 6   | 10   | 0  | 0                 | 589                       |
| 2.             | J. Stowackiego  | 8   | 7  | 0  | 0                 | 205                       |
| 3.             | Piastowskie     | 2   | 1  | 0  | 0                 | 143                       |
| 4.             | Z. Krasińskiego | 10  | 9  | 1  | 0                 | 282                       |
| 5.             | H. Sienkiewicza | 5   | 3  | 0  | 0                 | 210                       |
| 6.             | M. Konopnickiej | 11  | 11   | 0  | 0                 | 300                       |
| 7.             | B. Prusa        | 4   | 4  | 0  | 0                 | 205                       |
| <b>Łącznie</b> |                 | <b>46</b>                                 | <b>45</b>                                    | <b>1</b>   | <b>0</b>          | <b>1934</b>               |

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  | 0  | 79                       | 0                                   | 1                                     | 0                 |
| 2            | J. Stowackiego  | 3  | 170                      | 0                                   | 0                                     | 0                 |
| 3            | Piastowskie     | 0  | 117                      | 0                                   | 0                                     | 0                 |
| 4            | Z. Krasińskiego | 2  | 85                       | 0                                   | 6                                     | 0                 |
| 5            | H. Sienkiewicza | 0  | 121                      | 0                                   | 0                                     | 0                 |
| 6            | M. Konopnickiej | 1  | 80                       | 0                                   | 2                                     | 0                 |
| 7            | B. Prusa        | 0  | 49                       | 0                                   | 0                                     | 0                 |
| <b>RAZEM</b> |                 | <b>6</b>   | <b>701</b>               | <b>0</b>                            | <b>9</b>                              | <b>0</b>          |



W 2023 r. rozpoczęto 1 postępowanie sądowe o orzeczenie eksmisji z lokalu mieszkalnego oraz nadal się toczy postępowanie o wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Ponadto posiadamy 1 wyrok eksmisyjny z lokalu mieszkalnego, zadłużenie na tym lokalu na dzień 31.12.202 r. wynosiło **36 424,23 zł**.

Z uwagi na coraz częściej powtarzającą się sytuację, kiedy po zgonie właścicieli lokali powstaje problem z ustaleniem potencjalnych spadkobierców (szczególnie przebywających za granicą) zachodzi konieczność przeprowadzania postępowań spadkowych. W 2023 r. toczyło się **13** postępowań spadkowych z wniosku Spółdzielni. Zadłużenie ogółem w powyższych postępowaniach na dzień 31.12.2023 r. wynosiło **317 585,20 zł**. W 4 przypadkach zakończono postępowanie i ustanowiono spadkobierców, przy czym w 1 przypadku zawarto ugodę na spłatę zadłużenia. Nadal w 1 przypadku w związku z ubezwłasnowolnieniem jednego ze spadkobierców czekamy na wyrażenie przez Sąd zgody na sprzedaż mieszkania i garażu.

Proces postępowań sądowych o ustanowienie spadkobierców jest niestety długotrwały co powoduje wzrost zadłużenia.

## Analiza działalności finansowej Spółdzielni

Roczne sprawozdanie finansowe przedstawia całościowy obraz kondycji finansowo-majątkowej Spółdzielni. Zostało sporządzone zgodnie z wymogami obowiązującego prawa oraz poddane badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta (osoba zaufania publicznego) wybranego przez Radę Nadzorczą.

Wydana opinia i sprawozdanie z badania potwierdzają rzetelność danych liczbowych na których oparta jest przedstawiona analiza.

## Analiza bilansu

Bilans stanowi zestawienie wartości majątku i źródeł jego finansowania.

Poszczególne składniki majątku i ich udział w strukturze obrazują tabele.

W ciągu minionego roku wartość całego majątku LSM zmniejszyła się o 5.855.880,47 zł to jest o 2,51%.

Przyczyną tego były zmiany w majątku trwałym związane ze specyfiką prowadzonej działalności (głównie naliczenia umorzeń, amortyzacji i ustanawiania odrębnych praw do lokali).

**Majątek trwały** Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. to 205.342.067,39 zł a jego udział w aktywach LSM wyniósł 90,39%.

Zmiany wartości nastąpiły w wyniku:

- naliczenie umorzeń i amortyzacji (zmniejszenie) – 6.903.641,46 zł
- wyodrębnienia własności (zmniejszenie) – 1.123.186,40 zł
- likwidacje, przekazania do użytkownika (zmniejszenie) – 2.941.724,93 zł
- inne tytuły, w tym ustawowe korekty podatku (zmniejszenie) – 28.464,48 zł
- zwiększenia majątku (budowy, modernizacje, inne) – 3.541.542,44 zł.

Powyższe, w sumie spowodowało zmniejszenie majątku trwałego o 7.455.474,83 zł.

W skład majątku trwałego wchodzi:

- **„Wartości niematerialne i prawne”** – w wysokości 266.026,03 zł to posiadane przez Spółdzielnię programy, licencje i pozostałe prawa.
- **„Rzeczowe aktywa trwałe”** – udział 88,28%, tj. 200.562.118,73 zł to:
  - grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) – 35.535.551,82 zł, \*budynki – stan 159.183.204,76 zł,
  - urządzenia techniczne i maszyny – stan 4.355.564,35 zł,
  - środki transportu i pozostałe – stan 1.487.797,80 zł,
- **„Należności długoterminowe”** – o wartości 3.425.096,15 zł stanowią:
  - rozrachunki (fundusz celowy) z tytułu budowy dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich w Osiedlu Piastowskim – 3.229.927,04 zł
  - wkłady do wniesienia z tytułu dociepleń (dotyczą nieruchomości w Os. im. B. Prusa) – 195.169,11 zł.
- **„Inwestycje długoterminowe”** – 315.163,56 zł są to posiadane akcje.
- **„Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe”** – 773.662,92 zł są kosztami rozliczanymi w ramach „Programu Dostępność Plus” (opis przy analizie wskaźnikowej).

**Majątek obrotowy LSM** na dzień 31.12.2023 roku to 21.838.990,43 zł (9,61% aktywów Spółdzielni).

Wzrost o 1.599.594,36 zł tj. 7,90%.

Główne pozycje majątku obrotowego stanowią:

- **„Należności krótkoterminowe”** – 3.973.093,78 zł (1,75%) to głównie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i rozrachunków.

Zmniejszenie w minionym roku o 441.206,65 zł.

- **„Inwestycje krótkoterminowe”** – posiadane przez Spółdzielnię środki pieniężne. W dniu 31.12.2023 r. była to kwota 16.306.990,66 zł. Wzrost w stosunku do 2022 roku o 1.630.906,73 zł.
- **„Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”** – w kwocie 1.558.905,99 zł stanowią rozrachunki z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, prenumeraty, składki, podatek VAT do rozliczenia.

## Analiza pasywów bilansu

Pasywa bilansu pokazują nam źródła finansowania opisanego wcześniej majątku. W naszym przypadku 84,69% pasywów stanowią fundusze własne, a zobowiązania tylko w 15,31% finansują prowadzoną działalność Spółdzielni.

## FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec roku 2023 roku to 192.397.480,90 zł.

W tym:

- **Fundusz podstawowy** – 118.128.541,46 zł, 52,00% pasywów (zmniejszenie o 766.860,13 zł z powodu rozliczenia i zwrotów wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z przeniesieniem własności lokali).  
W jego skład wchodzi:
  - fundusz udziałowy – 579.672,81 zł
  - fundusz wkładów mieszkaniowych – 1.904.807,29 zł
  - fundusz wkładów budowlanych – 115.644.061,36 zł.
- **Fundusz zasobowy** – wynosi 68.702.268,42 zł, co stanowi 30,24% pasywów.

W badanym okresie nastąpiło zmniejszenie funduszu o 1.016.869,01 zł.

- **Kapitał z aktualizacji wyceny** – 5.313.707,68 zł, tj. 2,34% pasywów.

Jest to fundusz przeszacowania środków trwałych, obrazujący ich umorzenia, przeszacowania wartości i waloryzacje. Nastąpiło zmniejszenie pozycji z tego tytułu o 5.191.951,66 zł.

- **Zysk netto** – kwota stanowi wyniki netto na działalności gospodarczej LSM po naliczeniu podatku dochodowego zgodnie z wymogami przepisów ustawowych. Spółdzielnia zamknęła rok zyskiem netto w wysokości 252.963,34 zł.

## Analiza aktywów bilansu

| AKTYWA   | Stan na 31.12.2022    | Stan na 31.12.2023    | zmiana               | zmiana stanu % | struktura %    |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Aktywa trwałe</b>                        | <b>212 797 542,22</b> | <b>205 342 067,39</b> | <b>-7 455 474,83</b> | <b>-3,50%</b>  | <b>90,39%</b>  |
| I. Wartości niematerialne i prawne             | 282 370,85            | 266 026,03            | -16 344,82           | -5,79%         | 0,12%          |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe                     | 207 818 124,67        | 200 562 118,73        | -7 256 005,94        | -3,49%         | 88,28%         |
| III. Należności długoterminowe                 | 3 679 312,11          | 3 425 096,15          | -254 215,96          | -6,91%         | 1,51%          |
| IV. Inwestycje długoterminowe                  | 203 113,56            | 315 163,56            | 112 050,00           | 55,17%         | 0,14%          |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe   | 814 621,03            | 773 662,92            | -40 958,11           | 0,00%          | 0,34%          |
| <b>B. Aktywa obrotowe</b>                      | <b>20 239 396,07</b>  | <b>21 838 990,43</b>  | <b>1 599 594,36</b>  | <b>7,90%</b>   | <b>9,61%</b>   |
| I. Zapasy                                      | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                 | 0,00%          | 0,00%          |
| II. Należności krótkoterminowe                 | 4 414 300,43          | 3 973 093,78          | -441 206,65          | -9,99%         | 1,75%          |
| III. Inwestycje krótkoterminowe                | 14 676 083,93         | 16 306 990,66         | 1 630 906,73         | 11,11%         | 7,18%          |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 149 011,71          | 1 558 905,99          | 409 894,28           | 35,67%         | 0,69%          |
| <b>AKTYWA razem</b>                            | <b>233 036 938,29</b> | <b>227 181 057,82</b> | <b>-5 855 880,47</b> | <b>-2,51%</b>  | <b>100,00%</b> |

jednostka obliczeniowa: zł

## FUNDUSZE OBCE

- **Zobowiązania długoterminowe** o wartości 3.303.077,54 zł stanowią 1,45% pasywów bilansu. Obejmują:
  - docieplenia – 146.974,78 zł,
  - remonty i budowa dźwigów osobowych – 68.166,46 zł,
  - opłata przekształceniowa – 2.314.273,38 zł,
  - pożyczka PFP – Dostępność Plus – 773.662,92 zł.
- **Zobowiązania krótkoterminowe** wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 28.840.795,58 zł i 12,70% – udziału w pasywach bilansu. W tym:
  - zobowiązania – 24.931.347,94 zł,
 Są to głównie zobowiązania w ramach rozrachunków z tytułu dostarczanej energii, wody i ścieków, wywozu nieczystości, publiczno-prawne i inne,
  - fundusze specjalne – 3.909.447,64 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 bi-

lansowy: 2.639.703,80 zł), które stanowią kwoty podlegające rozliczeniom w okresach przyszłych (wynik GZM, inne rozliczenia).

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat pokazuje nam wszystkie przychody i koszty poniesione w 2023 roku oraz wynik finansowy Spółdzielni. Koszty Spółdzielni z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności w roku ubiegłym wyniosły 94.215.635,26 zł. Z tego:

- eksploatacja zasobów mieszkaniowych – 41.162.161,21 zł
- działalność pozostała – 9.116.544,02 zł
- woda i ścieki – 9.035.713,01 zł
- energia cieplna (c.o. i c.w.) – 34.889.163,34 zł
- działalność spot.-wych. osiedli – 12.053,68 zł

Ponadto, wystąpiły tzw. pozostałe koszty operacyjne w kwocie 757.127,79 zł obejmujące koszty zaniechanej inwestycji z lat ubiegłych, postępowań sądowych i komorniczych, odpisy aktualizujące należności, należności nieściągalne, korekty podatku VAT i inne.

W ewidencji Spółdzielni wykazano również koszty finansowe w wysokości 2.293,89 zł stanowiące głównie odsetki od pożyczki PFP. Przychody Spółdzielni z działalności to 94.309.724,98 zł.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 744.454,25 zł dotyczą głównie umorzenia pożyczki z Funduszu Dostępności oraz zwrotów opłat sądowych i komorniczych, otrzymanych odszkodowań i rozwiązanych odpisów aktualizacyjnych.

Przychody finansowe stanowią kwotę 854.541,73 zł i obejmują odsetki od środków na rachunkach bankowych i lokatach, oraz 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 realizować swoje płatności.

## Analiza pasywów bilansu

| PASYWA   | Stan na 31.12.2022    | Stan na 31.12.2023    | zmiana               | zmiana stanu % | struktura %    |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| <b>A. Fundusze własne</b>                        | <b>198 501 677,54</b> | <b>192 397 480,90</b> | <b>-6 104 196,64</b> | <b>-3,08%</b>  | <b>84,69%</b>  |
| I. Fundusz podstawowy                            | 118 895 401,59        | 118 128 541,46        | -766 860,13          | -0,64%         | 52,00%         |
| II. Fundusz zasobowy                             | 69 719 137,43         | 68 702 268,42         | -1 016 869,01        | -1,46%         | 30,24%         |
| III. Fundusz z aktualizacji wyceny               | 10 505 659,34         | 5 313 707,68          | -5 191 951,66        | -49,42%        | 2,34%          |
| IV. Pozostałe fundusze rezerwowe                 | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                 | 0,00%          | 0,00%          |
| V. Zysk (strata) z lat ubiegłych                 | -704 259,42           | 0,00                  | 704 259,42           | 0,00%          | 0,00%          |
| VI. Zysk (strata) netto                          | 85 738,60             | 252 963,34            | 167 224,74           | 195,04%        | 0,11%          |
| <b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b> | <b>34 535 260,75</b>  | <b>34 783 576,92</b>  | <b>248 316,17</b>    | <b>0,72%</b>   | <b>15,31%</b>  |
| I. Rezerwy na zobowiązania                       | 0,00                  | 0,00                  | 0,00                 | 0,00%          | 0,00%          |
| II. Zobowiązania długoterminowe                  | 4 494 331,33          | 3 303 077,54          | -1 191 253,79        | -26,51%        | 1,45%          |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe                | 27 830 867,86         | 28 840 795,58         | 1 009 927,72         | 3,63%          | 12,70%         |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe                   | 2 210 061,56          | 2 639 703,80          | 429 642,24           | 19,44%         | 1,16%          |
| <b>PASYWA razem</b>                              | <b>233 036 938,29</b> | <b>227 181 057,82</b> | <b>-5 855 880,47</b> | <b>-2,51%</b>  | <b>100,00%</b> |

jednostka obliczeniowa: zł

### Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi:

Informuje jaką kwotę bieżących zobowiązań możemy pokryć z bezpośrednio dostępnych środków płatniczych.

Środki pieniężne / zobowiązania bieżące (bez f. specjalnych)

|          |              |
|----------|--------------|
| 2020 rok | Wszp = 84,9% |
| 2021 rok | Wszp = 79,2% |
| 2022 rok | Wszp = 70,9% |
| 2023 rok | Wszp = 65,4% |

Przedstawiona wartość mówi nam że 31 grudnia 2023 roku mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym 65% posiadanych zobowiązań krótkoterminowych, mimo tego że terminy ich płatności przypadają w roku 2024.

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

### Wskaźnik bieżącej płynności:

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

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

|          |              |
|----------|--------------|
| 2020 rok | Wbp =114,74% |
| 2021 rok | Wbp =108,25% |
| 2022 rok | Wbp =97,73%  |
| 2023 rok | Wbp =87,60%  |

Wysokie wartości na przestrzeni ostatnich lat świadczą o wypłacalności Spółdzielni.

### Analiza wspomaganie finansowe – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

### Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego:

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

|          |               |
|----------|---------------|
| 2020 rok | Wzkwł =8,23%  |
| 2021 rok | Wzkwł =9,55%  |
| 2022 rok | Wzkwł =12,70% |
| 2023 rok | Wzkwł =14,68% |

Poziom wskaźnika informuje nas, że w dniu bilansowym 2023 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło zaledwie 0,14 jednostki kapitału obcego. Jest potwierdzeniem, że Spółdzielnia

w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe a tzw. wspomaganie zewnętrzne ma tutaj znaczenie marginalne.

### Wskaźnik zadłużenia długoterminowego.

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

|          |              |
|----------|--------------|
| 2020 rok | Wzdł. =0,00% |
| 2021 rok | Wzdł. =0,00% |
| 2022 rok | Wzdł. =0,68% |
| 2023 rok | Wzdł. =0,40% |

Wskaźnik ten obrazuje jaka procentowa wielkość kapitałów własnych jest finansowana przez zobowiązania długoterminowe w postaci kredytów i pożyczek. Na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia posiadała pożyczkę długoterminową w kwocie 773.663 zł co stanowi zaledwie 0,40% wartości kapitału własnego. Zobowiązanie to jest systematycznie spłacane, zgodnie z przyjętym harmonogramem. Są to środki na podstawie umowy zawartej z Polską Fundacją Przedsiębiorczości w ramach Funduszu Dostępności nr 3/2020/FD na realizację Projektu „Zwiększenie dostępności budynków mieszkalnych w Osiedlu Piastowskim LSM”. Chodzi tutaj o budowę dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich.

Spółdzielnia, dzięki wyteżonym staraniom uzyskała pożyczkę na bardzo preferencyjnych warunkach, z symbolicznym oprocentowaniem i znacznym umorzeniem kapitału. Pieniądze te umożliwiły budowę kolejnych wind. Tutaj podkreślamy że LSM nie posiada żadnych innych kredytów, czy pożyczek.

### Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych:

Wze = zaległości (należności) eksploatacyjne / obciążenia eksploatacyjne

|          |            |
|----------|------------|
| 2020 rok | Wze =3,95% |
| 2021 rok | Wze =3,77% |
| 2022 rok | Wze =3,99% |
| 2023 rok | Wze =3,32% |

Zaległości w opłatach na koniec 2023 roku wyniosły 3,32% w stosunku do należności rocznych.

Systematyczne, wyteżone działania windykacyjne przekładają się na utrzymanie wskaźnika zaległości w ostatnich latach na bardzo niskim poziomie (poniżej 4%) bez wpływu na bieżącą płynność finansową.

## PODSUMOWANIE

Analiza bilansu pokazuje że zmiany w majątku LSM i źródłach jego finansowania na przestrzeni 2023 roku nie naruszyły prawidłowej struktury zasobów, charakterystycznej dla spółdzielni mieszkaniowej.

Wartości przedstawionych wskaźników pozwalają jednoznacznie stwierdzić, że sytuacja Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest stabilna i nie występuje zagrożenie dla kontynuacji jej działalności.

Stan środków pieniężnych gwarantuje płynność finansową Spółdzielni, a źródła finansowania – (głównie fundusze własne) dają stabilność i niezależność finansową.

Realizacja przyjętych planów i założeń pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych przekłada się na dobrą kondycję ekonomiczną LSM. Jest to widoczne w znacznej poprawie zarówno wyniku finansowego jak i poziomu utrzymania zarządzanych zasobów – ich stanu technicznego i estetycznego na przestrzeni ostatnich lat.

## Wynik na działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 roku

Wynik finansowy działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z której wyodrębnia się działalność statutową (GZM) i pozostałą działalność wyniósł w minionym roku **933,66** tys. zł.

W 2023 roku koszty gospodarki zasobami całej spółdzielni obejmujące koszty bieżącej eksploatacji, koszty zużytych mediów oraz pozostałych opłat do pokrywania których zobowiązani są mieszkańcy i użytkownicy lokali w zasobach LSM wyniosły ogółem 94.975,10 tys. zł. Natomiast naliczenia wpływów na pokrycie tych kosztów i opłat stanowią kwotę 95.908,70 tys. zł. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów spółdzielczych w 2023 r. były wyższe od poniesionych w 2022r. o 19%. Tak jak w latach poprzednich w strukturze kosztów dominują koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody, które stanowią 37% ogółu kosztów. Pozostałe znaczące pozycje w strukturze kosztów to wydatki na remonty i konserwacje (17%), koszty osobowe (7%) oraz inne koszty związane z mediami, a mianowicie zimna woda i ścieki (10%) i wywóz nieczystości (7%). Ponoszone przez spółdzielnię koszty dzielą się na niezależne i zależne od spół-

dzielni. W 2023 roku koszty niezależne od spółdzielni stanowiły 58% ogółu poniesionych wydatków.

Spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane są do ustalania wyniku na GZM jako sumy wyników poszczególnych nieruchomości. Dodatni wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) za rok 2023 wyniósł 4,57 tys. zł i wraz z nadwyżką z lat ubiegłych w kwocie 1.110,6 tys. zł zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi na rok następny.

Poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność pozostałą. Źródłami dochodów są tu głównie przychody z lokali użytkowych oraz odsetek od lokat bankowych i innych przychodów finansowych. Wynik na tej działalności w roku 2023, pomimo strat wygenerowanych przez Dom Kultury (49,9 tys. zł) oraz Dom Seniora „Wołodzjowskiego 17” (101,71 tys. zł), był dodatni i wyniósł 929,09 tys. zł. Niedobór w Domu Seniora wynika z kosztów adaptacji lokali

przeznaczonych pod wynajem, natomiast w Domu Kultury LSM, koniecznością remontu instalacji elektrycznej i przeciwpożarowej.

Po odprowadzeniu podatku dochodowego CIT w wysokości 564,8 tys. zł wypracowany zysk netto za 2023 r. wyniósł 253,0 tys. zł. Kwota ta zostanie podzielona uchwałą Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni.

Lublin, dn. 26.03.2024 r.

## INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI LSM ZA 2023 ROK SPRAWOZDANIE TABELARYCZNE

- I. STAN ZASOBÓW NA 31.12.2023 ROK
- II. KOSZTY EKSPLOATACJI
- III. KOSZTY KONSERWACJI
- IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY
- IVA. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2023 ROK
- V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2023 ROK
- VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

### I. Stan zasobów LSM na dzień 31 grudnia 2023 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 <sup>2</sup> | w tym:            |                  |                                      |                             |
|-----|----------------|-----------------------------|----------------|---|---|-------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
|     |                |                             |                |   |   | lokale mieszkalne | garaże           | l. użytkowe (prawo własn. do lokalu) | lokale własność Spółdzielni |
| 1.  | A.Mickiewicza  | 58                          | 3 104          | 371   | 156 959,56                                    | 145 573,39        | 5 831,30         | 2 070,10                             | 3 484,77                    |
| 2.  | J.Słowackiego  | 18                          | 1 966          | 301   | 95 760,17                                     | 85 605,11         | 4 729,23         | 2 305,87                             | 3 119,96                    |
| 3.  | Piastowskie    | 30                          | 1 314          | 259   | 70 650,38                                     | 64 315,67         | 4 172,30         | 670,95                               | 1 491,46                    |
| 4.  | Z.Kraśińskiego | 17                          | 1 546          | 162   | 85 761,26                                     | 73 658,80         | 2 531,00         | 2 483,52                             | 7 087,94                    |
| 5.  | H.Sienkiewicza | 17                          | 1 391          | 250   | 81 239,01                                     | 68 668,97         | 4 127,06         | 3 051,89                             | 5 391,09                    |
| 6.  | M.Konopnickiej | 22                          | 1 920          | 80  | 103 165,44                                    | 96 850,08         | 1 296,45         | 1 456,40                             | 3 562,51                    |
| 7.  | B.Prusa        | 50                          | 1 989          | 48  | 105 014,26                                    | 100 072,29        | 783,03           | 480,40                               | 3 678,54                    |
| 8.  | Zarząd Ogólny  |                             |                |   | 1 663,00                                      |                   |                  |                                      | 1 663,00                    |
| 9.  | Dom Kultury    |                             |                |   | 1 426,00                                      |                   |                  |                                      | 1 426,00                    |
|     | <b>RAZEM</b>   | <b>212</b>                  | <b>13 230</b>  | <b>1 471</b>  | <b>701 639,08</b>                             | <b>634 744,31</b> | <b>23 470,37</b> | <b>12 519,13</b>                     | <b>30 905,27</b>            |

### IA. Zestawienie lokali posiadających odrębną własność na dzień 31 grudnia 2023 rok

| Lp. | Nazwa osiedla  | Ilość ogółem lokali posiadających odrębną własność | w tym:            |            |                                    | Powierzchnia użytkowa ogółem w m <sup>2</sup> | w tym:            |                 |                                    |
|-----|----------------|--|-------------------|------------|------------------------------------|---|-------------------|-----------------|------------------------------------|
|     |                |  | lokale mieszkalne | garaże     | l. użytkowe i pracownie plastyczne |   | lokale mieszkalne | garaże          | l. użytkowe i pracownie plastyczne |
| 1.  | A.Mickiewicza  | 1 429  | 1 367             | 57         | 5                                  | 68 411,45                                     | 66 732,25         | 989,10          | 690,10                             |
| 2.  | J.Słowackiego  | 905  | 800               | 100        | 5                                  | 37 403,67                                     | 35 558,71         | 1 573,09        | 271,87                             |
| 3.  | Piastowskie    | 627  | 550               | 76         | 1                                  | 27 909,55                                     | 26 655,45         | 1 235,60        | 18,50                              |
| 4.  | Z.Kraśińskiego | 760  | 675               | 57         | 28                                 | 36 034,72                                     | 32 766,00         | 933,60          | 2 335,12                           |
| 5.  | H.Sienkiewicza | 670  | 571               | 87         | 12                                 | 31 648,78                                     | 28 550,50         | 1 471,88        | 1 626,40                           |
| 6.  | M.Konopnickiej | 859  | 829               | 24         | 6                                  | 43 162,93                                     | 42 263,04         | 392,59          | 507,30                             |
| 7.  | B.Prusa        | 863  | 839               | 23         | 1                                  | 44 198,03                                     | 43 475,47         | 380,56          | 342,00                             |
|     | <b>RAZEM</b>   | <b>6 113</b>                                       | <b>5 631</b>      | <b>424</b> | <b>58</b>                          | <b>288 769,13</b>                             | <b>276 001,42</b> | <b>6 976,42</b> | <b>5 791,29</b>                    |

## II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2023 ROK (w złotych)

| Wyszczególnienie   | Osiedle im.    |                |             |                |                 |                 |            |                   | RAZEM          | Struktura (%) |
|--|----------------|----------------|-------------|----------------|-----------------|-----------------|------------|-------------------|----------------|---------------|
|  | A. Mickiewicza | J. Stowackiego | Piastowskie | Z. Krasńskiego | H. Sienkiewicza | M. Konopnickiej | B. Prusa   |                   |                |               |
| koszty osobowe z narzutami   | 1 533 542      | 858 420        | 675 845     | 929 968        | 793 594         | 995 659         | 1 044 858  | 6 811 886         | 7,23%          |               |
| energia  | 279 033        | 187 197        | 176 828     | 422 924        | 189 538         | 239 044         | 153 124    | 1 647 688         | 1,75%          |               |
| zیرna woda i ścieki, abonament MPWIłK  | 2 092 839      | 1 313 351      | 917 939     | 1 039 525      | 946 542         | 1 448 255       | 1 314 358  | 9 072 810         | 9,63%          |               |
| wywóz nieczystości   | 1 429 193      | 1 037 915      | 686 552     | 935 797        | 753 245         | 1 106 731       | 1 002 627  | 6 952 062         | 7,38%          |               |
| centralne ogrzewanie   | 7 208 189      | 4 704 316      | 3 013 742   | 3 820 064      | 3 264 894       | 4 110 793       | 4 790 227  | 30 912 225        | 32,81%         |               |
| podgrzew wody  | 204 871        | 62 138         | 175 623     | 449 362        | 110 952         | 284 512         | 2 764 816  | 4 052 274         | 4,30%          |               |
| remonty i inne   | 2 405 735      | 1 441 126      | 1 152 907   | 1 414 630      | 1 181 590       | 1 611 865       | 1 747 297  | 10 955 151        | 11,63%         |               |
| - odpis na fundusz remontowy, finansowanie dociepleń, budowa instalacji cw             | 2 306 762      | 1 404 892      | 836 718     | 1 213 484      | 1 146 157       | 1 589 693       | 1 720 281  | 10 217 985        | 10,85%         |               |
| *w tym finansowanie dociepleń oraz budowa instalacji cw                                | 40 481         |                |             |                |                 |                 | 53 930     | 94 411            |                |               |
| - opis na fundusz celowy (koszty budowy dźwigów)                                       |                |                | 200 305     |                |                 |                 |            | 200 305           | 0,21%          |               |
| - koszty remontów  | 98 973         | 36 234         | 115 885     | 201 146        | 35 433          | 22 173          | 27 017     | 536 861           | 0,57%          |               |
| podatki i opłaty (pod. od nier., wiecz. uż. grun-<br>tów)                              | 577 462        | 426 797        | 175 324     | 430 986        | 316 903         | 371 869         | 274 648    | 2 373 989         | 2,52%          |               |
| ubezpieczenie majątku  | 301 740        | 171 106        | 130 044     | 162 782        | 107 390         | 204 681         | 202 521    | 1 280 264         | 1,36%          |               |
| pozostałe koszty   | 851 613        | 496 675        | 353 463     | 992 721        | 461 265         | 631 431         | 594 515    | 4 381 682         | 4,65%          |               |
| narzuty kosztów ogólnych   | 1 359 079      | 883 739        | 601 812     | 944 216        | 767 100         | 977 664         | 974 412    | 6 508 022         | 6,91%          |               |
| koszty konserwacji   | 1 101 677      | 635 168        | 653 886     | 841 243        | 647 274         | 797 617         | 750 901    | 5 427 765         | 5,76%          |               |
| szprzątanie kłatek schodowych  | 398 790        | 260 828        | 168 473     | 180 921        | 118 892         | 202 505         | 186 151    | 1 516 559         | 1,61%          |               |
| RAZEM osiedla  | 19 543 764     | 12 458 778     | 8 882 438   | 12 565 139     | 9 659 179       | 12 982 625      | 15 800 455 | 91 892 378        | 97,54%         |               |
| działalność społ.-wych.i kulturalna<br>Spółdzielni, lokale administracji ogólnej, inne |                |                |             |                |                 |                 |            | 2 323 258         | 2,46%          |               |
| <b>KOSZTY OGÓŁEM</b>   |                |                |             |                |                 |                 |            | <b>94 215 635</b> | <b>100,00%</b> |               |

## III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2023 ROK

| Lp.  | Wyszczególnienie                    | Osiedle im.        |                            |                     |                            |                             |                             |                      |                  | RAZEM osiedla |
|------|-------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------|---------------|
|      |                                     | im. A. Mickiewicza | Osiedle im. J. Stowackiego | Osiedle Piastowskie | Osiedle im. Z. Krasńskiego | Osiedle im. H. Sienkiewicza | Osiedle im. M. Konopnickiej | Osiedle im. B. Prusa |                  |               |
| I.   | Koszty konserwacji                  | 872 214            | 522 431                    | 487 261             | 643 575                    | 490 369                     | 596 571                     | 610 617              | 4 223 038        |               |
|      | 1.Koszty konserwatorów              | 334 381            | 235 474                    | 219 011             | 241 278                    | 239 972                     | 316 287                     | 363 527              | 1 949 930        |               |
|      | 2.Konserwacja zieleni               | 153 858            | 105 824                    | 65 670              | 93 051                     | 79 505                      | 103 438                     | 100 663              | 702 009          |               |
|      | 3.Pogotowie techniczne              | 51 762             | 30 469                     | 22 900              | 65 992                     | 24 456                      | 34 487                      | 35 640               | 265 706          |               |
|      | 4.Konserwacja hydrofornii           | 8 767              | 11 885                     | 14 465              | 27 397                     | 11 372                      | 36 366                      | 21 461               | 131 714          |               |
|      | 5.Pozostałe koszty                  | 323 445            | 138 778                    | 165 215             | 215 857                    | 135 064                     | 105 995                     | 89 325               | 1 173 679        |               |
| II.  | Konserwacja urządzeń dźwigowych     | 97 577             | 36 359                     | 109 469             | 131 846                    | 95 429                      | 125 013                     | 51 230               | 646 923          |               |
| III. | Konserwacja instalacji c.o.         | 131 887            | 76 378                     | 57 155              | 65 821                     | 61 476                      | 76 033                      | 89 054               | 557 804          |               |
|      | <b>Ogółem koszty (I + II + III)</b> | <b>1 101 677</b>   | <b>635 168</b>             | <b>653 886</b>      | <b>841 243</b>             | <b>647 274</b>              | <b>797 617</b>              | <b>750 901</b>       | <b>5 427 765</b> |               |

**IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2023 ROK (w złotych)  
(LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLI)**

| OSIEDLA                  | PLAN<br>NA 2023 ROK | WYKONANIE<br>ZA 2023 ROK | Wskaźnik |
|--------------------------|---------------------|--------------------------|----------|
| os. im. A. Mickiewicza   | 2 306 710 zł        | 2 956 342 zł             | 128%     |
| os. im. J. Słowackiego   | 1 364 438 zł        | 1 684 474 zł             | 123%     |
| os. im. Piastowskie      | 835 870 zł          | 1 194 305 zł             | 143%     |
| os. im. Z. Krasieńskiego | 1 213 528 zł        | 1 280 803 zł             | 106%     |
| os. im. H. Sienkiewicza  | 1 146 153 zł        | 1 637 315 zł             | 143%     |
| os. im. M. Konopnickiej  | 1 589 658 zł        | 2 845 226 zł             | 179%     |
| os. im. B. Prusa         | 1 666 680 zł        | 2 584 904 zł             | 155%     |
| OGÓŁEM                   | 10 123 037 zł       | 14 183 368 zł            | 140%     |

|  |  |  |            |
|--|--|--|------------|
| Koszty remontów lokali użytkowych<br>i mienia spółdzielczego |  |  | 821 996 zł |
|--|--|--|------------|

|                 |  |  |               |
|-----------------|--|--|---------------|
| Ogółem: (w zł.) |  |  | 15 005 364 zł |
|-----------------|--|--|---------------|

**IVA. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2023 r.**

| <b>Osiedle im. Adama Mickiewicza</b>     |  |   |
|--|--|---|
| Nieruchomość                             | Lokale mieszkalne  | Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 |
| I  | Grażyny 1, 3, 5 Rymwida 4, 6, 8  | -441 532                                      |
| II                                       | Grażyny 2, 4, 6, 8 K.Wallenroda 5, 7, 9, 11                                  | 130 555                                       |
| III                                      | Grażyny 12, 14, 16, 18   | 54 099  |
| IV                                       | Grażyny 21, 23, 25, 27, 29   | -136 814                                      |
| V  | Grażyny 20 Wajdeloty 4, 6  | -3 370  |
| VI                                       | Grażyny 9, 11, 13, 15, 17 Pana Tadeusza 2, 4, 8, 10, 12                      | 85 788  |
| VII                                      | K.Wallenroda 2, 2B, 2C, 2D   | 248 303                                       |
| VIII                                     | Wajdeloty 3, 5, 7, 11 Wileńska 8, 10   | -64 482                                       |
| IX                                       | K.Wallenroda 6, 8 Wajdeloty 10   | 149 930                                       |
| X  | Wajdeloty 14, 16, 18, 20   | 38 423  |
| XVI                                      | Wileńska 2 a, b, d, e, f   | -188 650                                      |
| Razem lokale mieszkalne                  |  | -127 749                                      |
| <b>Osiedle im. Juliusza Słowackiego</b>  |  |   |
| Nieruchomość                             | Lokale mieszkalne  | Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 |
| I  | Balladyny 2, 4, 6, 8   | 116 734                                       |
| II                                       | Balladyny 12, 16, 18, 20   | 153 085                                       |
| III                                      | Zana 8, 10, 12   | -139 974                                      |
| IV                                       | Skierki 1, 3, 5, 7   | 787 668                                       |
| V  | Wileńska 7, 11, 15   | -457 075                                      |
| Razem lokale mieszkalne                  |  | 460 438                                       |
| <b>Osiedle Piastowskie</b>               |  |   |
| Nieruchomość                             | Lokale mieszkalne  | Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 |
| I  | B.Śmiatego 6, 6b, 8, 12 Gliniana 43  | 275 077                                       |
| II                                       | B.Chrobrego 24 K.Wielkiego 13  | 101 986                                       |
| III                                      | B.Chrobrego 15, 17 L.Czarnego 5, 7   | 30 216  |
| IV                                       | B.Chrobrego 20 K.Wielkiego 9   | -150 656                                      |
| V  | B.Chrobrego 1, 3, 5, 7, 9  | 23 403  |
| VI                                       | B.Chrobrego 8, 10, 12, 16 K.Wielkiego 1, 3 B.Śmiatego 3, 5, 7                | 70 448  |
| VII                                      | B.Chrobrego 2, 4,  | 90 316  |
| VIII                                     | Mieszka I 1  | 20 358  |
| IX                                       | K.Wielkiego 5  | 76 536  |
| Razem lokale mieszkalne                  |  | 537 685                                       |
| <b>Osiedle im. Zygmunta Krasińskiego</b> |  |   |
| Nieruchomość                             | Lokale mieszkalne  | Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 |
| I  | Z.Krasińskiego 10, 12, 16, 18 Irydiona 2, 4, 6, 8, 10                        | 508 871                                       |
| II                                       | Z.Krasińskiego 6, Leonarda 5, 7, 9, 11, 13                                   | 258 838                                       |
| III                                      | Z.Krasińskiego 3, Zana 13  | 19 599  |
| Razem lokale mieszkalne                  |  | 787 308                                       |
| <b>Osiedle im. Henryka Sienkiewicza</b>  |  |   |
| Nieruchomość                             | Lokale mieszkalne  | Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 |
| I  | Skrzetuskiego 6, 8, 10 P.Wołodyjowskiego 3                                   | -359 113                                      |
| II                                       | Juranda 1, 3, 5 P.Wołodyjowskiego 6, Skrzetuskiego 2, 2a, 2b, 4              | 138 063                                       |
| III                                      | P.Wołodyjowskiego 7, 9, 11   | 235 804                                       |
| IV                                       | Zana 27, 29  | -9 720  |
| Razem lokale mieszkalne                  |  | 5 034   |
| <b>Osiedle im. Marii Konopnickiej</b>    |  |   |
| Nieruchomość                             | Lokale mieszkalne  | Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 |
| I  | Jana Sawy 5  | -30 007                                       |
| II                                       | Zarnowiecka 4, 6, 8 Pana Balcera 1   | 132 143                                       |
| III                                      | Pana Balcera 8, 10   | 104 794                                       |
| IV                                       | Kaliska 1, 3, 5 Zarnowiecka 3, 5, 7  | -54 991                                       |
| V  | Pana Balcera 11, 12 Skrzatów 2, 5, 7, 9                                      | 159 047                                       |
| VI                                       | Jana Sawy 11, 13, 15   | -22 988                                       |
| Razem lokale mieszkalne                  |  | 287 998                                       |
| <b>Osiedle im. Bolesława Prusa</b>       |  |   |
| Nieruchomość                             | Lokale mieszkalne  | Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023 |
| I  | Pozytywistów 15, 20, 22 Rzeckiego 14, 19                                     | -17 685, 05                                   |
| II                                       | Emancypantek 2, 3, 4, 5 Faraona 4, 6 Ochockiego 2, 3, 4, 5, 6                | 53 855, 13                                    |
| III                                      | M.Brzeskiej 5, 7 Rzeckiego 3   | -167 633, 97                                  |
| IV                                       | Pozytywistów 2, 3, 4, 6, 7, 7a, 8, 10, 12, 14, 14a Rzeckiego 4 M.Brzeskiej 9 | -104 581, 44                                  |
| V  | M.Brzeskiej 10, 12, 14, 16 Nadbystrzycka 97, 99, 101, 103                    | 196 718, 17                                   |
| VI                                       | M.Brzeskiej 2, 4, 6, 8 Nadbystrzycka 89, 91, 93                              | 176 564, 87                                   |
| X  | Nadbystrzycka 85, 87   | -654 687, 26                                  |
| XIII                                     | Pozytywistów 16 Dom Seniora  | 21 659, 16                                    |
| Razem lokale mieszkalne                  |  | -495 790, 39                                  |

**V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2023 ROK (w złotych)**

| Lp. | Wyszczególnienie      | Ogółem zadłużenia na 31.12.22 r. w złotych | Wskaźnik zadłużenia na 31.12.22 r. w % | Zadłużenie w zł/m <sup>2</sup> na 31.12.2022 r. | Ogółem zadłużenia na 31.12.23 r. w złotych | Wskaźnik zadłużenia na 31.12.23 r. w % | Zadłużenie w zł/m <sup>2</sup> na 31.12.2023 r. |
|-----|-----------------------|--|--|---|--|--|---|
| 1.  | Ogółem                | 3 414 301,01 zł                            | 3,99%                                  | 4,95  | 3 472 851,51 zł                            | 3,32%                                  | 5,03  |
| a)  | lokale mieszkalne     | 2 702 250,12 zł                            | 3,64%                                  | 4,26  | 2 806 517,61 zł                            | 3,11%                                  | 4,42  |
| b)  | l. użytkowe – ogółem  | 693 618,69 zł                              | 6,56%                                  | 19,71   | 648 880,34 zł                              | 4,90%                                  | 18,22   |
| c)  | garaże                | 18 432,20 zł                               | 2,05%                                  | 0,91  | 17 453,56 zł                               | 1,94%                                  | 0,86  |
| 2.  | <b>A. Mickiewicza</b> | <b>570 637,56 zł</b>                       | <b>3,42%</b>                           | <b>3,85</b>                                     | <b>621 702,62 zł</b>                       | <b>3,05%</b>                           | <b>4,19</b>                                     |
|     | l. mieszkalne         | 569 169,47 zł                              | 3,44%                                  | 3,91  | 620 377,91 zł                              | 3,06%                                  | 4,26  |
|     | garaże                | 1 468,09 zł                                | 1,15%                                  | 0,54  | 1 324,71 zł                                | 1,06%                                  | 0,49  |
| 3.  | <b>J.Stowackiego</b>  | <b>449 946,85 zł</b>                       | <b>4,31%</b>                           | <b>4,98</b>                                     | <b>457 465,16 zł</b>                       | <b>3,63%</b>                           | <b>5,06</b>                                     |
|     | l. mieszkalne         | 447 316,77 zł                              | 4,36%                                  | 5,23  | 455 791,11 zł                              | 3,68%                                  | 5,32  |
|     | garaże                | 2 630,08 zł                                | 1,31%                                  | 0,56  | 1 674,05 zł                                | 0,85%                                  | 0,35  |
| 4.  | <b>Os.Piastowskie</b> | <b>222 488,23 zł</b>                       | <b>2,98%</b>                           | <b>3,25</b>                                     | <b>240 819,21 zł</b>                       | <b>2,66%</b>                           | <b>3,52</b>                                     |
|     | l. mieszkalne         | 218 220,36 zł                              | 3,02%                                  | 3,39  | 236 277,77 zł                              | 2,69%                                  | 3,67  |
|     | garaże                | 4 267,87 zł                                | 1,78%                                  | 1,03  | 4 541,44 zł                                | 1,88%                                  | 1,09  |
| 5.  | <b>Z.Kraśńskiego</b>  | <b>352 438,65 zł</b>                       | <b>3,97%</b>                           | <b>4,63</b>                                     | <b>353 598,07 zł</b>                       | <b>3,24%</b>                           | <b>4,64</b>                                     |
|     | l. mieszkalne         | 346 895,77 zł                              | 3,96%                                  | 4,71  | 349 007,01 zł                              | 3,23%                                  | 4,74  |
|     | garaże                | 5 542,88 zł                                | 5,34%                                  | 2,19  | 4 591,06 zł                                | 4,42%                                  | 1,81  |
| 6.  | <b>H.Sienkiewicza</b> | <b>238 484,73 zł</b>                       | <b>2,99%</b>                           | <b>3,28</b>                                     | <b>246 694,34 zł</b>                       | <b>2,61%</b>                           | <b>3,39</b>                                     |
|     | l. mieszkalne         | 236 546,39 zł                              | 3,02%                                  | 3,44  | 244 843,25 zł                              | 2,63%                                  | 3,57  |
|     | garaże                | 1 938,34 zł                                | 1,25%                                  | 0,47  | 1 851,09 zł                                | 1,17%                                  | 0,45  |
| 7.  | <b>M.Konopnickiej</b> | <b>464 271,35 zł</b>                       | <b>4,25%</b>                           | <b>4,73</b>                                     | <b>436 302,93 zł</b>                       | <b>3,40%</b>                           | <b>4,45</b>                                     |
|     | l. mieszkalne         | 461 804,65 zł                              | 4,25%                                  | 4,77  | 433 039,38 zł                              | 3,39%                                  | 4,47  |
|     | garaże                | 2 466,70 zł                                | 4,95%                                  | 1,93  | 3 263,55 zł                                | 6,40%                                  | 2,52  |
| 8.  | <b>B.Prusa</b>        | <b>422 414,95 zł</b>                       | <b>3,32%</b>                           | <b>4,19</b>                                     | <b>467 388,84 zł</b>                       | <b>2,92%</b>                           | <b>4,63</b>                                     |
|     | l. mieszkalne         | 422 296,71 zł                              | 3,33%                                  | 4,22  | 467 181,18 zł                              | 2,93%                                  | 4,67  |
|     | garaże                | 118,24 zł                                  | 0,49%                                  | 0,15  | 207,66 zł                                  | 0,87%                                  | 0,27  |



## VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

| Lp. | Wyszczególnienie<br>(osiedle im.) | Stan zadłużenia na<br>31.12.2022 r. |                         | Stan zadłużenia<br>na 31.12.2023 r. |                         | Zaległości poniżej<br>3 miesięcy |                         | Zaległości w przedzia-<br>le 3 miesiące<br>– 6 miesięcy |                         | Zaległości w przedziale<br>6 miesięcy<br>– 12 miesięcy |                         | Zaległości powyżej<br>12 miesięcy |                         |
|-----|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|---|-------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
|     |                                   | kwota                               | ilość<br>lokali<br>zal. | kwota                               | ilość<br>lokali<br>zal. | kwota                            | ilość<br>lokali<br>zal. | kwota   | ilość<br>lokali<br>zal. | kwota  | ilość<br>lokali<br>zal. | kwota                             | ilość<br>lokali<br>zal. |
| 1.  | A. Mickiewicza                    | 570 637,56 zł                       | 1 017                   | 621 702,62 zł                       | 815                     | 315 805,32 zł                    | 751                     | 85 531,52 zł  | 40                      | 59 017,50 zł   | 16                      | 161 348,28 zł                     | 8                       |
|     | l. mieszkalne                     | 569 169,47 zł                       | 979                     | 620 377,91 zł                       | 783                     | 314 903,96 zł                    | 721                     | 85 108,17 zł  | 38                      | 59 017,50 zł   | 16                      | 161 348,28 zł                     | 8                       |
|     | garaże                            | 1 468,09 zł                         | 38                      | 1 324,71 zł                         | 32                      | 901,36 zł                        | 30                      | 423,35 zł   | 2                       | 0,00 zł  | 0                       | 0,00 zł                           | 0                       |
| 2.  | J. Słowackiego                    | 449 946,85 zł                       | 683                     | 457 465,16 zł                       | 578                     | 188 206,48 zł                    | 542                     | 34 677,27 zł  | 19                      | 20 261,97 zł   | 5                       | 214 319,44 zł                     | 12                      |
|     | l. mieszkalne                     | 447 316,77 zł                       | 609                     | 455 791,11 zł                       | 519                     | 186 532,43 zł                    | 483                     | 34 677,27 zł  | 19                      | 20 261,97 zł   | 5                       | 214 319,44 zł                     | 12                      |
|     | garaże                            | 2 630,08 zł                         | 74                      | 1 674,05 zł                         | 59                      | 1 674,05 zł                      | 59                      | 0,00 zł   | 0                       | 0,00 zł  | 0                       | 0,00 zł                           | 0                       |
| 3.  | Piastowskie                       | 222 488,23 zł                       | 481                     | 240 819,21 zł                       | 402                     | 127 687,67 zł                    | 374                     | 41 963,31 zł  | 18                      | 17 293,90 zł   | 5                       | 53 874,33 zł                      | 5                       |
|     | l. mieszkalne                     | 218 220,36 zł                       | 424                     | 236 277,77 zł                       | 346                     | 124 925,95 zł                    | 321                     | 41 387,71 zł  | 17                      | 16 800,00 zł   | 4                       | 53 164,11 zł                      | 4                       |
|     | garaże                            | 4 267,87 zł                         | 57                      | 4 541,44 zł                         | 56                      | 2 761,72 zł                      | 53                      | 575,60 zł   | 1                       | 493,90 zł  | 1                       | 710,22 zł                         | 1                       |
| 4.  | Z. Krasieńskiego                  | 352 438,65 zł                       | 474                     | 353 598,07 zł                       | 356                     | 129 109,26 zł                    | 331                     | 28 511,00 zł  | 11                      | 19 245,51 zł   | 4                       | 176 732,30 zł                     | 10                      |
|     | l. mieszkalne                     | 346 895,77 zł                       | 440                     | 349 007,01 zł                       | 331                     | 128 326,38 zł                    | 307                     | 28 511,00 zł  | 11                      | 19 245,51 zł   | 4                       | 172 924,12 zł                     | 9                       |
|     | garaże                            | 5 542,88 zł                         | 34                      | 4 591,06 zł                         | 25                      | 782,88 zł                        | 24                      | 0,00 zł   | 0                       | 0,00 zł  | 0                       | 3 808,18 zł                       | 1                       |
| 5.  | H. Sienkiewicza                   | 238 484,73 zł                       | 444                     | 246 694,34 zł                       | 376                     | 125 811,45 zł                    | 358                     | 22 771,24 zł  | 8                       | 23 850,68 zł   | 4                       | 74 260,97 zł                      | 6                       |
|     | l. mieszkalne                     | 236 546,39 zł                       | 398                     | 244 843,25 zł                       | 337                     | 124 766,85 zł                    | 320                     | 22 771,24 zł  | 8                       | 23 850,68 zł   | 4                       | 73 454,48 zł                      | 5                       |
|     | garaże                            | 1 938,34 zł                         | 46                      | 1 851,09 zł                         | 39                      | 1 044,60 zł                      | 38                      | 0,00 zł   | 0                       | 0,00 zł  | 0                       | 806,49 zł                         | 1                       |
| 6.  | M. Konopnickiej                   | 464 271,35 zł                       | 627                     | 436 302,93 zł                       | 514                     | 184 240,59 zł                    | 479                     | 41 392,49 zł  | 18                      | 22 587,26 zł   | 6                       | 188 082,59 zł                     | 11                      |
|     | l. mieszkalne                     | 461 804,65 zł                       | 611                     | 433 039,38 zł                       | 497                     | 184 044,38 zł                    | 464                     | 41 392,49 zł  | 18                      | 22 326,08 zł   | 5                       | 185 276,43 zł                     | 10                      |
|     | garaże                            | 2 466,70 zł                         | 16                      | 3 263,55 zł                         | 17                      | 196,21 zł                        | 15                      | 0,00 zł   | 0                       | 261,18 zł  | 1                       | 2 806,16 zł                       | 1                       |
| 7.  | B. Prusa                          | 422 414,95 zł                       | 575                     | 467 388,84 zł                       | 497                     | 234 172,60 zł                    | 455                     | 74 847,19 zł  | 26                      | 38 847,01 zł   | 8                       | 119 522,04 zł                     | 8                       |
|     | l. mieszkalne                     | 422 296,71 zł                       | 572                     | 467 181,18 zł                       | 491                     | 233 964,94 zł                    | 449                     | 74 847,19 zł  | 26                      | 38 847,01 zł   | 8                       | 119 522,04 zł                     | 8                       |
|     | garaże                            | 118,24 zł                           | 3                       | 207,66 zł                           | 6                       | 207,66 zł                        | 6                       | 0,00 zł   | 0                       | 0,00 zł  | 0                       | 0,00 zł                           | 0                       |
| 8.  | OGOŁEM a+b+c                      | 3 414 301,01 zł                     | 4 637                   | 3 472 851,51 zł                     | 3 817                   | 1 555 031,18 zł                  | 3 506                   | 364 095,48 zł   | 148                     | 223 865,40 zł  | 50                      | 1 329 859,45 zł                   | 113                     |
| a)  | l. mieszkalne                     | 2 702 250,12 zł                     | 4 033                   | 2 806 517,61 zł                     | 3 304                   | 1 297 464,89 zł                  | 3 065                   | 328 695,07 zł   | 137                     | 200 348,75 zł  | 46                      | 980 008,90 zł                     | 56                      |
| b)  | garaże                            | 18 432,20 zł                        | 268                     | 17 453,56 zł                        | 234                     | 7 568,48 zł                      | 225                     | 998,95 zł   | 3                       | 755,08 zł  | 2                       | 8 131,05 zł                       | 4                       |
| c)  | l. użytkowe – ogółem              | 693 618,69 zł                       | 336                     | 648 880,34 zł                       | 279                     | 249 997,81 zł                    | 216                     | 34 401,46 zł  | 8                       | 22 761,57 zł   | 2                       | 341 719,50 zł                     | 53                      |

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA .....

(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień ..... 31.12.2023 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

|            | AKTYWA   | Stan na dzień kończący |                |            | PASywa   | Stan na dzień kończący |                |
|------------|--|------------------------|----------------|------------|--|------------------------|----------------|
|            |  | rok bieżący            | rok poprzedni  |            |  | rok bieżący            | rok poprzedni  |
|            |  | 31.12.2023             | 31.12.2022     |            |  | 31.12.2023             | 31.12.2022     |
| <b>A</b>   | <b>Aktywa trwałe</b>   | 205 342 067,39         | 212 797 542,22 | <b>A</b>   | <b>Fundusze własne</b>   | 192 397 480,90         | 198 501 677,54 |
| <b>I</b>   | <b>Wartości niematerialne i prawne</b>   | 266 026,03             | 282 370,85     | <b>I</b>   | <b>Fundusz podstawowy</b>  | 118 128 541,46         | 118 895 401,59 |
| 1          | Koszty zakończonych prac rozwojowych   |                        |                | 1          | Fundusz udziałowy  | 579 672,81             | 584 872,86     |
| 2          | Wartość firmy  |                        |                | 2          | Fundusz wkładów mieszkaniowych   | 1 904 807,29           | 2 016 669,31   |
| 3          | Inne wartości niematerialne i prawne   | 266 026,03             | 282 370,85     | 3          | Fundusz wkładów budowlanych  | 115 644 061,36         | 116 293 859,42 |
| 4          | Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                    |                        |                | <b>II</b>  | <b>Fundusz zasobowy</b>  | 68 702 268,42          | 69 719 137,43  |
| <b>II</b>  | <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>  | 200 562 118,73         | 207 818 124,67 | <b>III</b> | <b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>   | 5 313 707,68           | 10 505 659,34  |
| 1          | Środki trwałe  | 200 562 118,73         | 206 347 245,26 |            | – z tytułu aktualizacji wartości godziwej  |                        |                |
| a)         | grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                            | 35 535 551,82          | 35 862 748,86  | <b>IV</b>  | <b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>  |                        |                |
| b)         | budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej         | 159 183 204,76         | 164 708 572,33 | <b>V</b>   | <b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>   | 0,00                   | -704 259,42    |
| c)         | urządzenia techniczne i maszyny  | 4 355 564,35           | 4 628 314,26   | <b>VI</b>  | <b>Zysk (strata) netto</b>   | 252 963,34             | 85 738,60      |
| d)         | środki transportu  | 1 016 210,04           | 664 259,20     | <b>VII</b> | <b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>                      |                        |                |
| e)         | inne środki trwałe   | 471 587,76             | 483 350,61     |            |  |                        |                |
| 2          | Środki trwałe w budowie  | 0,00                   | 1 470 879,41   | <b>B</b>   | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>  | 34 783 576,92          | 34 535 260,75  |
| 3          | Zaliczki na środki trwałe w budowie  |                        |                | <b>I</b>   | <b>Rezerwy na zobowiązania</b>   | 0,00                   | 0,00           |
| <b>III</b> | <b>Należności długoterminowe</b>   | 3 425 096,15           | 3 679 312,11   | <b>1</b>   | <b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>                                  |                        |                |
| 1          | Od jednostek powiązanych   |                        |                | <b>2</b>   | <b>Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne</b>                                       | 0,00                   | 0,00           |
| 2          | Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale |                        |                |            | – długoterminowa   |                        |                |
| 3          | Od pozostałych jednostek   | 3 425 096,15           | 3 679 312,11   |            | – krótkoterminowa  |                        |                |
| <b>IV</b>  | <b>Inwestycje długoterminowe</b>   | 315 163,56             | 203 113,56     | <b>3</b>   | <b>Pozostałe rezerwy</b>   | 0,00                   | 0,00           |
| 1          | Nieruchomości  |                        |                |            | – długoterminowe   |                        |                |
| 2          | Wartości niematerialne i prawne  |                        |                |            | – krótkoterminowe  |                        |                |
| 3          | Długoterminowe aktywa finansowe  | 315 163,56             | 203 113,56     | <b>II</b>  | <b>Zobowiązania długoterminowe</b>   | 3 303 077,54           | 4 494 331,33   |
| a)         | w jednostkach powiązanych  | 0,00                   | 0,00           | <b>1</b>   | <b>Wobec jednostek powiązanych</b>   |                        |                |
|            | – udziały lub akcje  |                        |                | <b>2</b>   | <b>Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b> |                        |                |
|            | – inne papiery wartościowe   |                        |                | <b>3</b>   | <b>Wobec pozostałych jednostek</b>   | 3 303 077,54           | 4 494 331,33   |
|            | – udzielone pożyczki   |                        |                | a)         | <b>kredyty i pożyczki</b>  | 773 662,92             | 1 340 710,00   |
|            | – inne długoterminowe aktywa finansowe   |                        |                | b)         | <b>z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych</b>                                   |                        |                |

|    |  |                      |                      |     |   |                      |                      |
|----|--|----------------------|----------------------|-----|---|----------------------|----------------------|
| b) | w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                              | 0,00                 | 0,00                 | c)  | inne zobowiązania finansowe   |                      |                      |
|    | – udziały lub akcje  |                      |                      | d)  | zobowiązania wekslowe   |                      |                      |
|    | – inne papiery wartościowe   |                      |                      | e)  | inne  | 2 529 414,62         | 3 153 621,33         |
|    | – udzielone pożyczki   |                      |                      | III | <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   | <b>28 840 795,58</b> | <b>27 830 867,86</b> |
|    | – inne długoterminowe aktywa finansowe   |                      |                      | 1   | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 |
| c) | w pozostałych jednostkach  | 315 163,56           | 203 113,56           | a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  | 0,00                 | 0,00                 |
|    | – udziały lub akcje  | 315 163,56           | 203 113,56           |     | – do 12 miesięcy  |                      |                      |
|    | – inne papiery wartościowe   |                      |                      |     | – powyżej 12 miesięcy   |                      |                      |
|    | – udzielone pożyczki   |                      |                      | b)  | inne  |                      |                      |
|    | – inne długoterminowe aktywa finansowe   |                      |                      | 2   | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale      | 0,00                 | 0,00                 |
| 4  | Inne inwestycje długoterminowe   |                      |                      | a)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  | 0,00                 | 0,00                 |
| V  | <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>   | <b>773 662,92</b>    | <b>814 621,03</b>    |     | – do 12 miesięcy  |                      |                      |
| 1  | Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  |                      |                      |     | – powyżej 12 miesięcy   |                      |                      |
| 2  | Inne rozliczenia międzyokresowe  | 773 662,92           | 814 621,03           | b)  | inne  |                      |                      |
| B  | <b>Aktywa obrotowe</b>   | <b>21 838 990,43</b> | <b>20 239 396,07</b> | 3   | Zobowiązania wobec pozostałych jednostek  | 24 931 347,94        | 20 709 490,04        |
| I  | <b>Zapasy</b>  | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | a)  | kredyty i pożyczki  | 45 960,00            | 75 180,00            |
| 1  | Materiały  |                      |                      | b)  | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych   |                      |                      |
| 2  | Półprodukty i produkty w toku  |                      |                      | c)  | inne zobowiązania finansowe   |                      |                      |
| 3  | Produkty gotowe  |                      |                      | d)  | z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:  | 19 388 792,76        | 14 835 407,27        |
| 4  | Towary   |                      |                      |     | – do 12 miesięcy  | 19 388 792,76        | 14 835 407,27        |
| 5  | Zaliczki na dostawy i usługi   |                      |                      |     | – powyżej 12 miesięcy   |                      |                      |
| II | <b>Należności krótkoterminowe</b>  | <b>3 973 093,78</b>  | <b>4 414 300,43</b>  | e)  | zaliczki otrzymane na dostawy i usługi  |                      |                      |
| 1  | Należności od jednostek powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 | f)  | zobowiązania wekslowe   |                      |                      |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 0,00                 | 0,00                 | g)  | z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 1 003 932,27         | 854 436,80           |
|    | – do 12 miesięcy   |                      |                      | h)  | z tytułu wynagrodzeń  | 0,00                 | 19 753,59            |
|    | – powyżej 12 miesięcy  |                      |                      | i)  | inne  | 4 492 662,91         | 4 924 712,38         |
| b) | inne   |                      |                      | j)  | zobowiązania wobec osób uprawnionych:   | 0,00                 | 0,00                 |
| 2  | Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    | 0,00                 | 0,00                 |     | – z tytułu lokali mieszkalnych  |                      |                      |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 0,00                 | 0,00                 |     | – z tytułu lokali użytkowych  |                      |                      |
|    | – do 12 miesięcy   |                      |                      | k)  | zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów   |                      |                      |
|    | – powyżej 12 miesięcy  |                      |                      | l)  | zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów  |                      |                      |
| b) | inne   |                      |                      | 4   | Fundusze specjalne:   | 3 909 447,64         | 7 121 377,82         |
| 3  | Należności od pozostałych jednostek  | 3 973 093,78         | 4 414 300,43         |     | – w tym fundusz remontowy   | 3 729 723,15         | 6 976 702,68         |
| a) | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 3 109 591,21         | 3 538 009,96         | IV  | <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>   | <b>2 639 703,80</b>  | <b>2 210 061,56</b>  |
|    | – do 12 miesięcy   | 3 109 591,21         | 3 538 009,96         | 1   | Ujemna wartość firmy  |                      |                      |
|    | – powyżej 12 miesięcy  |                      |                      | 2   | Inne rozliczenia międzyokresowe   | 138 013,27           | 101 784,79           |
| b) | z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 110 228,74           | 62 985,03            |     | – długoterminowe  | 138 013,27           | 101 784,79           |

|     |  |                       |                       |    |  |                       |                       |
|-----|--|-----------------------|-----------------------|----|--|-----------------------|-----------------------|
| c)  | inne   | 753 273,83            | 813 305,44            |    | – krótkoterminowe                                  |                       |                       |
| d)  | dochodzone na drodze sądowej                       |                       |                       | 3. | Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 2 501 690,53          | 2 108 276,77          |
| e)  | należności od osób uprawnionych:                   | 0,00                  | 0,00                  |    |  |                       |                       |
|     | – z tytułu lokali mieszkalnych                     |                       |                       |    |  |                       |                       |
|     | – z tytułu lokali użytkowych                       |                       |                       |    |  |                       |                       |
| III | <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                  | <b>16 306 990,66</b>  | <b>14 676 083,93</b>  |    |  |                       |                       |
| I   | Krótkoterminowe aktywa finansowe                   | 16 306 990,66         | 14 676 083,93         |    |  |                       |                       |
| 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           | 16 306 990,66         | 14 676 083,93         |    |  |                       |                       |
|     | – środki pieniężne w kasie i na rachunkach         | 16 306 990,66         | 1 163 925,40          |    |  |                       |                       |
|     | – inne środki pieniężne                            | 0,00                  | 13 512 158,53         |    |  |                       |                       |
|     | – inne aktywa pieniężne                            |                       |                       |    |  |                       |                       |
| 2   | Inne inwestycje krótkoterminowe                    |                       |                       |    |  |                       |                       |
| IV  | <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>  | <b>1 558 905,99</b>   | <b>1 149 011,71</b>   |    |  |                       |                       |
| 1.  | Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe    | 375 655,79            | 243 243,59            |    |  |                       |                       |
| 2.  | Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 1 183 250,20          | 905 768,12            |    |  |                       |                       |
|     |  |                       |                       |    |  |                       |                       |
| C   | Należne wpłaty na fundusz podstawowy               |                       |                       |    |  |                       |                       |
| D   | Udziały (akcje) własne                             |                       |                       |    |  |                       |                       |
|     | <b>AKTYWA razem (suma poz. A I B i C i D)</b>      | <b>227 181 057,82</b> | <b>233 036 938,29</b> |    | <b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>              | <b>227 181 057,82</b> | <b>233 036 938,29</b> |

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

*Andrzej Kot*

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

*Marcin Kuraś*

PREZES ZARZĄDU  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

*Andrzej Mazurek*

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**LUBELSKA  
SPÓŁDZIELNIA

MIĘSZKANIOWA .....

(dane jednostki)

sporządzony za okres ..... 01.01.2023 - 31.12.2023 .....

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

| Wiersz      | Wyszczególnienie   | Dane za                              |  |
|-------------|--|--------------------------------------|--|
|             |  | rok bieżący<br>01.01.2023-31.12.2023 | rok poprzedni<br>01.01.2022-31.12.2022 |
| <b>A</b>    | <b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>                          | <b>94 309 724,98</b>                 | <b>78 739 839,77</b>                   |
|             | – od jednostek powiązanych   |                                      |  |
| <b>I</b>    | <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>  | <b>94 309 724,98</b>                 | <b>78 739 839,77</b>                   |
|             | a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości                            | 85 103 662,99                        | 70 845 381,02                          |
|             | b) w tym z działalności własnej  | 9 206 061,99                         | 7 894 458,75                           |
| <b>II</b>   | Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna) |                                      |  |
| <b>III</b>  | Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki                               |                                      |  |
| <b>IV</b>   | Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów                                      |                                      |  |
| <b>B</b>    | <b>Koszty działalności operacyjnej</b>   | <b>94 215 635,26</b>                 | <b>79 450 384,13</b>                   |
| <b>I</b>    | <b>Amortyzacja</b>   | <b>1 272 727,14</b>                  | <b>1 311 692,12</b>                    |
| <b>II</b>   | <b>Zużycie materiałów i energii</b>  | <b>46 919 273,96</b>                 | <b>35 609 140,11</b>                   |
| <b>III</b>  | <b>Usługi obce</b>   | <b>13 949 768,67</b>                 | <b>12 593 635,86</b>                   |
| <b>IV</b>   | <b>Podatki i opłaty, w tym:</b>  | <b>2 529 509,72</b>                  | <b>2 210 176,32</b>                    |
|             | – podatek akcyzowy   |                                      |  |
| <b>V</b>    | <b>Wynagrodzenia</b>   | <b>12 459 635,86</b>                 | <b>11 616 745,56</b>                   |
| <b>VI</b>   | <b>Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:</b>                              | <b>3 199 528,30</b>                  | <b>2 945 999,14</b>                    |
|             | – emerytalne   | 1 175 504,33                         | 1 090 503,76                           |
| <b>VII</b>  | <b>Pozostałe koszty rodzajowe</b>  | <b>13 885 191,61</b>                 | <b>13 162 995,02</b>                   |
| <b>VIII</b> | <b>Wartość sprzedanych towarów i materiałów</b>  |                                      |  |
| <b>IX</b>   | <b>Razem koszty rodzajowe, w tym:</b>  | <b>94 215 635,26</b>                 | <b>79 450 384,13</b>                   |
|             | a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości   | 85 099 091,24                        | 71 428 135,58                          |
|             | b) z działalności własnej  | 9 116 544,02                         | 8 022 248,55                           |
| <b>C</b>    | <b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>  | <b>94 089,72</b>                     | <b>-710 544,36</b>                     |
| <b>I</b>    | <b>Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)</b>                | <b>4 571,75</b>                      | <b>-582 754,56</b>                     |
| <b>II</b>   | <b>Wynik z działalności własnej (C – C.I)</b>  | <b>89 517,97</b>                     | <b>-127 789,80</b>                     |
| <b>D</b>    | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>  | <b>744 454,25</b>                    | <b>553 184,07</b>                      |
| <b>I</b>    | <b>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>                          | <b>0,00</b>                          | <b>25 259,35</b>                       |
| <b>II</b>   | <b>Dotacje</b>   | <b>4 126,68</b>                      | <b>4 126,68</b>                        |
| <b>III</b>  | <b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>                                    |                                      |  |
| <b>IV</b>   | <b>Inne przychody operacyjne</b>   | <b>740 327,57</b>                    | <b>523 798,04</b>                      |
| <b>E</b>    | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>   | <b>757 127,79</b>                    | <b>427 395,97</b>                      |
| <b>I</b>    | <b>Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>                        |                                      |  |
| <b>II</b>   | <b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>                                    |                                      |  |
| <b>III</b>  | <b>Inne koszty operacyjne</b>  | <b>757 127,79</b>                    | <b>427 395,97</b>                      |
| <b>F</b>    | <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>                            | <b>81 416,18</b>                     | <b>-584 758,26</b>                     |
| <b>G</b>    | <b>Przychody finansowe</b>   | <b>854 541,73</b>                    | <b>580 413,76</b>                      |
| <b>I</b>    | <b>Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>   |                                      |  |
|             | 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                                 |                                      |  |
| <b>II</b>   | <b>Odsetki, w tym:</b>   | <b>854 541,73</b>                    | <b>580 413,76</b>                      |
|             | – od jednostek powiązanych   |                                      |  |
| <b>III</b>  | <b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>                              |                                      |  |
|             | – w jednostkach powiązanych  |                                      |  |
| <b>IV</b>   | <b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>                                       |                                      |  |
| <b>V</b>    | <b>Inne</b>  |                                      |  |
| <b>H</b>    | <b>Koszty finansowe</b>  | <b>2 293,89</b>                      | <b>870,39</b>                          |
| <b>I</b>    | <b>Odsetki, w tym:</b>   | <b>1 841,24</b>                      | <b>870,39</b>                          |
|             | – dla jednostek powiązanych  |                                      |  |
| <b>II</b>   | <b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>                            |                                      |  |
|             | – w jednostkach powiązanych  |                                      |  |
| <b>III</b>  | <b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>                                       |                                      |  |
| <b>IV</b>   | <b>Inne</b>  | <b>452,65</b>                        | <b>0,00</b>                            |

|     |  |            |             |
|-----|--|------------|-------------|
| I   | Zysk (strata) brutto (F + G - H)   | 933 664,02 | -5 212,89   |
| 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)                        | 933 664,02 | -5 212,89   |
| J   | Podatek dochodowy  | 584 769,00 | 399 882,00  |
| K   | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)  |            |             |
| L   | Zysk (strata) netto (I - J - K)  | 368 895,02 | -405 094,89 |
| I   | Nadwyżka przychodów roku bieżącego   | 115 931,68 | 0,00        |
| II  | Nadwyżka kosztów roku bieżącego  | 0,00       | 490 833,49  |
| III | Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II) | 252 963,34 | 85 738,60   |

Zastępca Głównego Księgowego  
ds. Księgowości  
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

*Anna Jurecka*  
Anna Jurecka

Główny Księgowy  
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

*Robert Przewłocki*  
Robert Przewłocki

Z-ca Prezesa d/s technicznych  
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

*Andrzej Kot*  
Andrzej Kot

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

*Marcin Kuraś*  
Marcin Kuraś

PREZES ZARZĄDU  
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

*Andrzej Mazurek*  
Andrzej Mazurek

Biuro Audytorskie, Wojciech Sadowski  
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr ewidencyjny 1723 na liście  
Polskiej Agencji Nadzoru Uaudytowego  
20-023 Lublin, ul. Chopina 24/17, NIP 712-151-28-14 tel./fax 0-81-743-79-97

# Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego

## dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie, ul. Rzeckiego 21, 20-637 Lublin („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 227.181.057,82 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. wykazujący zysk netto w wysokości 252.963,34 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

### Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz innymi wymogami etycznymi wraz z późn. zmianami oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowied-

nie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 31 marca 2023 roku.

### Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać

likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

### Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

### Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”)

### Odpowiedzialność Zarządu

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie

z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na liście firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

| Jan Chabros

Kluczowy Biegły Rewident  
Nr 442 w Rejestrze Biegłych  
Rewidentów

Lublin, 03 kwietnia 2024 roku