

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2024 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 2024.

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 oraz opinie i wnioski Rad Osiedli.

Rada Nadzorcza na przestrzeni roku kalendarzowego 2024 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 (zm. 14.03.2024 r.), Marcin Polański, Michał Sztajer, Radosław Jasiński, Izabela Skrzymowska, Stanisław Wójcik, Piotr Marchlewski, Agnieszka Fabian, Eugeniusz Pietrzak, Małgorzata Jaroszevska, Danuta Różycka.

Zgodnie z postanowieniami statutu LSM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej pracami Rady kierowało Prezydium, które zajmowało się koordynacją pracy Rady Nadzorczej głównie poprzez: przygotowywanie organizacyjne i tematyczne jej posiedzeń (w oparciu o ustalony plan pracy), wnioskowanie do Zarządu o sporządzanie i udostępnianie stosownych dokumentów i informacji, kierowanie przedmiotowych materiałów do analizy, rozpatrzenia i zaopiniowania przez poszczególne Komisje Problemowe. W skład Prezydium wchodzi: przewodniczący Rady, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący wszystkich Komisji Problemowych, co umożliwiało szybką i bezpośrednią komunikację z członkami tychże Komisji. Dodatkowo, do udziału w swoich posiedzeniach, Prezydium zapraszało członków Zarządu.

Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęty wcześniej Plan Pracy Rady na 2024 rok, obejmujący zakresem tematycznym zadania zapewniające realizację przez Radę wszystkich jej funkcji, stosownie do wymagań 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 wpływały na poziom merytoryczno-organizacyjny podejmowanych decyzji przez Radę Nadzorczą.

W roku 2024 Rada Nadzorcza obradowała na dziewięciu protokołowanych posiedzeniach, które odbyły się w dniach: 25 stycznia, 21 marca, 16 kwietnia, 14 maja, 25 czerwca, 19 września, 10 października, 07 listopada, 19 grudnia.

Tematykę posiedzeń Rady stanowiły sprawy ujęte w przyjętym Planie Pracy, uwzględniającym wszystkie najpilniejsze zadania wynikające z potrzeb Spółdzielni oraz uwarunkowań zewnętrznych. W ciągu roku plany te ulegały modyfikacjom wynikającym z konieczności ich dostosowania do bieżących potrzeb:

- 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.

Efektem pracy Rady Nadzorczej w 2024 roku było podjęcie 24 uchwał w tym w szczególności:

- uchwał dotyczących spraw ekonomiczno-finansowych:
 - zmiany załącznika nr 1 do Regulaminu określającego zasady funkcjonowania handlu na targowisku przy ul. Wileńskiej 21 w Lublinie;
 - korekty planu wydatkowania środków na remonty w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok;
 - zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni od dnia 1 stycznia 2025 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych od dnia 1 stycznia 2025 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 działalności gospodarczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok;
 - zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe w budynku przy ul. Z. Krasińskiego 2;
 - uchylenia punktu nr 7 i nr 8 załącznika do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 10/2024 z dnia 19 września 2024 r. w sprawie zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni od dnia 1 stycznia 2025 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- uchwał dotyczących spraw samorządowo-organizacyjnych:
 - ustalenia liczby członków poszczególnych Rad Osiedli oraz podziału mandatów do Rad Osiedli na poszczególne nieruchomości mieszkalne w Osiedlach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na okres kadencji 2023-2026;
 - zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Panu Mirosławowi Nowakowskiemu do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni;
 - zmiany uchwały Rady Nadzorczej LSM nr 7/2023 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie

sporządzenia listy zgłoszonych kandydatów na członków Rad Osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na okres kadencji 2023-2026;

- zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2024 rok;

- wyboru na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;

- nawiązania stosunku pracy na stanowisko Prezesa Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;

- wyboru na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych Głównego Księgowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;

- nawiązania stosunku pracy na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych Głównego Księgowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie;

- zatwierdzenia zmiany struktury organizacyjnej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok.

- uchwał dotyczących spraw inwestycyjnych:

- udzielenia zgody na zaciągnięcie kredytu przeznaczonego na realizację robót remontowych i modernizacyjnych w zasobach Spółdzielni;

- przeprowadzenia pełnej lustracji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 01 lipca 2021 r. do 30 czerwca 2024 r.;

- przeprowadzenia pełnej lustracji Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 01 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2024 r.

- uchwał dotyczących nowych lub znowelizowanych aktów prawa wewnętrznego:

- zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;

- zmiany załącznika nr 1 do Regulaminu określającego zasady funkcjonowania handlu na targowisku przy ul. Wileńskiej 21 w Lublinie;

- zmiany Regulaminu Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

W dniach od 24 stycznia 2024 roku do dnia 15 lutego 2024 roku zgodnie z umową z dnia 19 stycznia 2024 r. zawartą pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie, została przeprowadzona lustracja częściowa obejmująca prowadzoną przez Spółdzielnię działalność inwestycyjną za okres od 01 lipca 2022 r. do 31 grudnia 2023 r. 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 działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w badanym okresie 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.

Rada Nadzorcza dla pełnej oceny sytuacji finansowej Spółdzielni dokonała analizy, a w konsekwencji oceniła pozytywnie i przyjęła sprawozdanie z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2023 r. Badania dokonał biegły rewident Pan Wojciech Sadowski. Wyniki badania bilansu omówiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16 kwietnia 2024 r. Zdaniem biegłego rewidenta roczne sprawozdanie finansowe za rok 2023:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 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 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.

Następnie na wniosek Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie 2024 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.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza 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 Nadzorcza 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 Nadzorcza 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 2024, oraz Plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2024.

We wrześniu Rada Nadzorcza zgodnie z kompetencjami przyjęła rezygnację Prezesa Zarządu P. Andrzeja Mazurka. W listopadzie po przeprowadzeniu tajnych wyborów Rada, w oparciu o przepisy ustawy Prawo spółdzielcze oraz statutu Spółdzielni, podjęła uchwałę o wyborze Prezesa Zarządu w osobie P. Andrzeja Kota oraz wyborze Zastępcy Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych Głównego Księgowego Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w osobie P. Roberta Przewłockiego. W zawiązku ze zmianami w Zarządzie oraz zmianami w strukturze organizacyjnej Spółdzielni Rada zatwierdziła nowy Regulamin Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

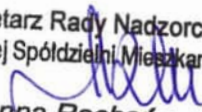
Przedmiotem pracy Rady Nadzorczej było również rozpatrywanie pism, wniosków oraz innych spraw adresowanych do RN, wobec których niezbędnym było ustosunkowanie się tego organu w poruszanych sprawach, jako organu kontrolno-nadzorczego nad działalnością Spółdzielni i jej Zarządu.

Rada Nadzorcza, po analizie wniosków zawartych w sprawozdaniu bieglego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 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. Na podkreślenie zasługuje fakt, iż te pozytywne wyniki osiągnięto mimo niekorzystnej sytuacji związanej z utrzymującym się wysokim poziomem inflacji i związanym z nią stałym wzrostem cen i usług oraz niestabilną sytuacją gospodarczo-ekonomiczną kraju, a także odczuwanymi skutkami wojny w Ukrainie. Podsumowując, Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia o: zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok oraz udzielenie członkom Zarządu absolutorium za działalność w roku 2024.

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

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 10 kwietnia 2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Joanna Rachańczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Leszek Wroński