



Za nami kolejny okres rozliczeniowy i obowiązek przekazania Państwu sprawozdania z działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2025 rok. W dalszej części informatora mogą zapoznać się Państwo ze szczegółowymi danymi dotyczącymi finansów za ubiegły rok. Należy zwrócić uwagę na stabilność finansową Spółdzielni, bardzo niski wskaźnik zadłużenia (2,9%) czy zbilansowane wydatki na prace finansowane z funduszy remontowych poszczególnych Osiedli. Ponadto pragniemy zwrócić uwagę na znaczny wzrost przychodów m.in. z tytułu najmu lokali użytkowych, placów, banerów reklamowych itp. To bardzo istotna pozycja która ma wpływ na końcowy wynik finansowy Spółdzielni.

W ubiegłym roku wszyscy właściciele lokali odczuli skutki zakończenia obowiązywania tarczy ochronnej na ceny energii ciepłej. Od połowy roku koszty energii ciepłej z dnia na dzień wzrosły dla końcowego odbiorcy o ok. 30% (zmiany zaczęły obowiązywać od 1 października 2025 r.) To ogromny wzrost kosztów – w skali całej Spółdzielni to dodatkowy wydatek ponad 10 mln zł rocznie. W ok. 50 budynkach zostały zamonto-

wane zawory z głowicami termostatycznymi na częściach wspólnych budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie) w celu ograniczenia temperatur, a tym samym wygenerowanie oszczędności na kosztach energii ciepłych. Te prace będą kontynuowane także w kolejnych latach.

Kolejna zmiana to sposób rozliczania wywozu odpadów komunalnych. Od sierpnia obowiązuje obciążenie na podstawie średniego zużycia wody w poszczególnych lokalach. I tutaj wzrost kosztów ogółem w skali Spółdzielni jest szacowany na poziomie ok. 20%.

W ubiegłym roku wykonano prace remontowe na kwotę ponad 15 mln zł. Choć kwota może wydawać się okazała to w morzu potrzeb jest to tylko niewielka część środków koniecznych do wydatkowania w celu wykonania niezbędnych prac remontowych. Oczywiście poszczególne budynki różnią się stopniem zużycia i zakresem koniecznych do przeprowadzenia prac. Do najważniejszych zadań niezmiennie należą: ocieplenie przegród zewnętrznych, remont balkonów, wymiana wind, remont i wymiana instalacji sanitarnych i elektrycznych, remont klatek schodowych.

W ubiegłym roku zainicjowaliśmy kompleksowe termomodernizacje 2 budynków (z wykorzystaniem środków z B GK), aktualnie procedowane są w końcowej fazie wnioski na termomodernizację kolejnych 7 budynków.

Użytkowanie lokali mieszkalnych winno odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w obowiązujących wszystkich spółdzielców „Regulaminie używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”. Prosimy pamiętać, że wszelkie remonty winno zgłaszać się do poszczególnych Administracji Osiedli, a prace remontowe prowadzić w sposób jak najmniej uciążliwy dla pozostałych mieszkańców.

Wielu niespodziewanych awarii czy zdarzeń losowych nie jesteśmy w stanie przewidzieć czy zapobiec, dlatego niezmiennie apelujemy o ubezpieczenie mieszkań, przypominając jednocześnie o możliwości opłacania składek miesięcznie przy czynszu.

Ponadto apelujemy o montaż czujników dwutlenku węgla- szczególnie w lokalach wyposażonych w gazowe podgrzewacze wody.

**Zarząd
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

ZAWIADOMIENIE

Na podstawie art. 83 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 26-29 maja 2026 r. oraz 01-03 czerwca 2026 r. w Domu Kultury LSM przy ul. K. Wallenroda 4a w Lublinie.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia LSM w roku 2026

- Otwarcie obrad.
- Odczytanie listy pełnomocnictw.
- Wybór Prezydium.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Wybór Komisji: Mandatowo – Skrutacyjnej, Wnioskowej, Wyborczej.
- Wybory członków Rad Osiedli na okres kadencji 2026 – 2029.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2025.
- Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla w roku 2025 wraz z informacją o realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu w 2025 r.
- Sprawozdanie Rady Osiedla z działalności w roku 2025.
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2025.
- Informacja Rady Nadzorczej o lustracji pełnej Spółdzielni obejmującej działalność za okres od 01 lipca 2021 r. do 31 grudnia 2024 r.
- Dyskusja.
- Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.,
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2025 r.,
 - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 r.,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2025 r.,
 - podziału zysku netto Spółdzielni za 2025 r.,
 - przyjęcia wniosków polustracyjnych,

- 7) wyrażenia zgody na zbycie lokali użytkowych o numerach 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 26, 27, 28, 40, 50, 51, 52, 55 w budynku przy ul. Z. Krasiańskiego 2 w Lublinie.
14. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej w sprawie zgłoszonych wniosków.
15. Ogłoszenie wyników wyborów do Rad Osiedli na okres kadencji 2026 – 2029.
16. Zamknięcie obrad.

Zarząd LSM informuje, iż kandydatów do Rad Osiedli należy zgłaszać na formularzach dostępnych w sekretariacie Zarządu oraz we wszystkich Administracjach Osiedli w godzinach pracy Spółdzielni w terminie od 04.05.2026 r. do 11.05.2026 r. do godz. 15:00.

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, iż porządek obrad III, IV, V, VI, VII części Walnego Zgromadzenia LSM nie będzie obejmował punktu 9 przedstawionego porządku obrad. Dodatkowo informujemy, iż porządek obrad VII części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej grupę członków – osób prawnych nie będzie obejmował również punktu 6, 8 i 15 przedstawionego porządku obrad, oraz w punkcie 5 zawierał będzie wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Wnioskowej.

Udział w Walnym Zgromadzeniu mogą wziąć osoby uprawnione, które okażą dokument tożsamości.

Mandaty będą wydawane od godz. 16:15.

Zebrania od I do VI części Walnego Zgromadzenia LSM i VIII część Walnego Zgromadzenia LSM odbędą się w dniach od 26-29.05.2026 r. oraz 01-03.06.2026 r. w Domu Kultury LSM ul. Konrada Wallenroda 4a w Lublinie o godz. 17:00, natomiast

VII część Walnego Zgromadzenia odbędzie się w dniu 03.06.2026 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 zostały zamieszczone w Informatorze Nr 141, który został dostarczony do skrzynek listowych 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 2025 zostały zamieszczone w zakładce „Osiedla” Sprawozdanie z działalności za rok 2025.

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 w godzinach pracy Spółdzielni, tj. poniedziałek, wtorek, środa 7.00 – 15.00, czwartek 7.00 – 17.00, piątek 7.00 – 13.00.

WAŻNE ZMIANY DOTYCZĄCE UDZIELANIA PEŁNOMOCNICTW

Zgodnie z art. 8³ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

1¹. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu

walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.

1². Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;

2) adwokat lub radca prawny;

3) inny członek tej samej spółdzielni.

1³. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a}, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.

1⁴. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, jest nieważne.

1⁵. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, **nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.**

1⁶. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

Art. 27^{3a}. Kto składa fałszywe oświadczenie, o którym mowa w art. 8³ ust. 1³ zdanie pierwsze, podlega karze grzywny.

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Główny Księgowy

Robert Przewłocki

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Marcin Kurś

PREZES ZARZĄDU
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Andrzej Kot

Harmonogram obrad części Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2026 r.

I CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Objemuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. A. Mickiewicza	26 maja 2026 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
II CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Objemuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. J. Słowackiego	27 maja 2026 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
III CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Objemuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. M. Konopnickiej	28 maja 2026 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
IV CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Objemuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu Piastowskie	29 maja 2026 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
V CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Objemuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. H. Sienkiewicza	01 czerwca 2026 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VI CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Objemuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. Z. Krasiańskiego	02 czerwca 2025 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Objemuje grupę członków - osób prawnych	03 czerwca 2026 r. godz. 13.00 siedziba Zarządu LSM ul. Rzeckiego 21
VIII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA	Objemuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. B. Prusa	03 czerwca 2026 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a

L.dz. 41/2025

Lublin, dnia 9 czerwca 2025 r.

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

W wyniku zawartego w dniu 13.01.2025 r. Porozumienia Nr 4/2025 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Zarządem Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w dniach od 15 stycznia 2025 r. do dnia 15 maja 2025 r. z przerwą od 5 lutego 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna, obejmująca całokształt prowadzonej przez Spółdzielnię działalności za okres od dnia 1 lipca 2021 do dnia 31 grudnia 2024 r. tj. za cały okres od poprzedniej lustracji.

Lustracja Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie zostały objęte zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień „TRYBU I ZASAD PRZEPROWADZANIA LUSTRACJI ORGANIZACJI SPÓŁDZIELCZYCH” uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 r. - Uchwałą Nr 10/2020, oraz „RAMOWEJ TEMATYKI LUSTRACJI” przyjętej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie - Uchwałą Nr 4/2020 w dniu 27 października 2020 r., ujęte w protokole jak następuje:

- I. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni
- II. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni
- III. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagrodzenia
- IV. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni
- V. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami
- VI. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnych własności lokali
- VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- VIII. Gospodarka remontowa Spółdzielni
- IX. Działalność inwestycyjna
- X. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna
- XI. Rachunkowość, finanse oraz sprawozdawczość finansowa
- XII. Informacje końcowe

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu, a także pracowników Spółdzielni.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 6 czerwca 2025 r.

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

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 30 czerwca 2021 r.

Lustracja stwierdziła, że działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w badanym okresie była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, rzetelności i gospodarności.

Na podstawie ustaleń, wynikających z protokołu lustracji, Związek Rewizyjny przekazał następujące wnioski polustracyjne.

1. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa powinna podjąć zdecydowane działania mające na celu poprawę sytuacji finansowej zarządzanym mieniem poprzez:

- renegotjacje wcześniej zawartych umów najmu odnośnie stawek czynszu oraz wprowadzenia w umowach waloryzacji cen najmu
- zagospodarowanie wolnych lokali użytkowych

Wniosek został częściowo-zrealizowany.

2. Należy przeprowadzić szczegółową analizę przychodów i kosztów targowiska przy ul. Wileńskiej 21 pod kątem poprawy sytuacji.

Wniosek aktualny.

3. W celu zmniejszenia kosztów prowadzenia działalności Domu Kultury, organy statutowe, Dyrekcja i pracownicy Domu Kultury, powinni poszukiwać nowych źródeł pozyskiwania środków finansowych, m.in. nowych sponsorów, a także rozważyć – wzorem innych Spółdzielni Mieszkaniowych - powołanie Stowarzyszenia na rzecz wspierania rozwoju kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

- od grudnia 2022 r. funkcjonuje Stowarzyszenie Przyjaciół Domu Kultury LSM, które pozyskuje środki na działalność.

4. Stawki opłat eksploatacyjnych trzeba dostosować do pełnego pokrycia ponoszonych kosztów, a także do osiągnięcia dodatniego wyniku finansowego na działalność Spółdzielni.

Wniosek zrealizowany.

5. Kontynuować działania w celu zagospodarowania lokali w budynku Dom Seniora przy ulicy Pana Wołodyjowskiego 17

- *wszystkie lokale zostały zagospodarowane*

Przeprowadzone w Spółdzielni kontrole zewnętrzne w okresie objętym lustracją, wykazały drobne uchybienia, które zostały zrealizowane.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni – jak wynika z protokołu lustracji, wykazała co następuje:

1. Obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenia obradujące w częściach od 4 do 13 czerwca 2018 r. i w dniu 27 lipca 2019 r. został wpisany do KRS Nr 0000199984 przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego

Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez Statutowe uprawnione organy.

W okresie objętym lustracją organy Statutowe Spółdzielni uchwały nowe regulaminy lub dokonały zmian dotychczasowych tj.:

Rada Nadzorcza uchwaliła:

- Regulamin organizowania, przeprowadzania przetargów i udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w zasobach Spółdzielni
- zmiany w Regulaminie funduszu remontowego
- zmiany w Regulaminie Zarządu Spółdzielni
- zmiany Zasad wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni
- zmiany regulaminu określającego zasady funkcjonowania handlu i usług na targowisku przy ul. Wileńskiej 21
- zmiany w regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni uchwalił między innymi:

- Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni
- zasady Polityki Rachunkowości
- zmiany w regulaminie Organizacyjnym Spółdzielni
- wprowadził Standardy Ochrony Młodzieży w Domu Kultury LSM
- wprowadził cennik najmu powierzchni w Domu Kultury LSM

2. Organy statutowe Spółdzielni tj.:

- Walne Zgromadzenie Członków w latach 2021-2024

- Rada Nadzorcza i Zarząd w latach 2021-2024 były zwoływane w terminach, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami organów oraz postanowieniami statutu dotyczących w/w organów oraz nie wykroczyły poza ich kompetencje.

Rada Nadzorcza - w okresie objętym lustracją – wykazała dużą aktywność. Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno- nadzorczej.

Rada Nadzorcza w latach 2021-2024 odbyła 30 posiedzeń w tym 11 w formie zdalnej, na których podjęta łącznie 117 uchwał. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym.

W omawianym okresie aktywnie pracowało Prezydium Rady Nadzorczej i trzy komisje stałe tj.: Komisja Rewizyjna, Komisja Gospodarcza i Komisja Organizacyjno - Samorządowa.

Zarząd Spółdzielni - w okresie objętym lustracją - właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni. Zarząd - w okresie objętym lustracją - odbył 230 protokołowanych posiedzeń, na których podjął łącznie 196 uchwał. Podjęte przez Zarząd uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniem Statutu, Regulaminu Zarządu i Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona prawidłowo i w sposób właściwy przedstawiana treść obrad i podjęte uchwały.

Lustracja stwierdza, że w okresie objętym lustracją Rady osiedla były powołane i pracowały tylko w trzech osiedlach:

os. im. A. Mickiewicza, os. im. J. Słowackiego oraz w os. im. B. Prusa. W pozostałych osiedlach nie dokonano wyborów Rad osiedli ze względu na brak chętnych do pracy w Radzie.

3. Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna w ilości 195 etatów zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię. Postanowienia obowiązującego Regulaminu Pracy, bhp i p.poż oraz Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni były zgodne z obowiązującymi przepisami, a także w okresie objętym lustracją tj. w latach 2021-2024, były przestrzegane.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.

4. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni przedstawia się j.n.:

- prawo własności do 56,02 ha
- prawo wieczystego użytkowania do 19,84 ha
- prawo przypadające na odrębną własność – 41,80 ha
- bez tytułu prawnego – 0,26 ha

Dotyczy to działek przy ulicy Pozytywistów 16 o numerach 196/2 – 2166 m² i Nr 196/26 – 525 m² (Dom Seniora).

Należy podjąć działania w sprawie uporządkowania stanu prawnego tych działek.

5. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie.

Spółdzielnia posiada w tym zakresie stosowne unormowania i prowadzi w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków.

6. Dotychczasowy proces związany z ustanowieniem odrębnej własności lokali w Spółdzielni – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole – przebiega zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Do końca 2024 roku Spółdzielnia zawarła ogółem 6 180 aktów notarialnych odrębnej własności, w tym:

- 5 686 lokali mieszkalnych, co stanowiło 46,7% ogółu lokali mieszkalnych,
- 61 lokali użytkowych,
- 433 garaże.

W wyniku ustanowienia notarialnie odrębnych własności do lokali, w Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. powierzchnia gruntów przypadająca na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali łącznie wynosiła 41,80 ha.

7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona w siedmiu osiedlach z podziałem na 4 administracje:

- Nr 1 - os. A. Mickiewicza
- Nr 2 - os. J. Słowackiego i os. Z. Krasieńskiego
- Nr 3 - os. M. Konopnickiej i os. H. Sienkiewicza
- Nr 4 - os. B. Prusa i os. Piastowskie

Spółdzielnia administruje na 31.12.2024 r.:

- 13 230 lokali mieszkalnych
- 433 lokale użytkowe
- 1 470 garaży

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, iż są utrzymywane w czystości i właściwym stanie estetyczno – porządkowym oraz technicznym.

Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni – o których mowa w protokole lustracji – wykazała, iż:

1) Przeglądy techniczne:

a) roczne:

- przewodów kominowych oraz szczelności instalacji gazowej i wentylacji
- stanu technicznego budynków.

b) pięcioletnie

- instalacji elektrycznej i piorunochronnej
- sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

2) Książki obiektów budowlanych:

- były prowadzone właściwie. Wpisy były dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

8. Przeprowadzona analiza umów jakie Spółdzielnia zawarła z firmami dostarczającymi media wykazała, iż umowy zostały zawarte prawidłowo i zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

9. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi- przeprowadzona w trakcie lustracji wykazała, że opłaty eksploatacyjne w okresie od 2021 roku wzrosły o około 40%. Konserwacja i przeglądy pozostają na niezmiennym poziomie od roku 2021. Fundusz remontowy w badanym okresie wzrósł w niewielkim stopniu. Największy wzrost nastąpił w pozycji zaliczka c.o. aż o 80% w okresie 2021–2024.

Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych w latach 2021–2024 były prawidłowe i wynikały z uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych Spółdzielni na poszczególne lata.

W latach 2021, 2022 i 2023 w Spółdzielni wystąpiła nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów w gospodarce

zasobami mieszkaniowymi. Nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zwiększa przychody Spółdzielni w roku następnym. W roku 2024 wystąpiły w Spółdzielni na eksploatacji niedobory przychodów względem poniesionych kosztów na GZM, które będą rozliczone w roku 2025.

10. W okresie objętym lustracją, gospodarką lokalami użytkowymi zajmował się Dział Administracja Mienia Spółdzielni, bezpośrednio podległy Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji. Dział ten administruje 433 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 35 713,17 m². Na tej działalności Spółdzielnia w latach 2021–2022 poniosła straty finansowe, w roku 2021 – 460 565,61 zł, w roku 2022 – 127 789,80 zł. Natomiast w latach 2023–2024 na tej działalności Spółdzielnia wypracowała zysk w roku 2023 – 89 517,97 zł i w roku 2024 – 144 597,05 zł. Na tą działalność ujemnie wpływa eksploatacja targowiska przy ulicy Wileńskiej 21. W całym okresie objętym lustracją tj. lata 2021–2024 targowisko przyniosło straty. W roku 2021 – 67 161,68 zł, w roku 2022 – 129 186,26 zł, w roku 2023 – 34 344,03 zł i w roku 2024 – 22 734,04 zł.

Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd targowiska wykazał, że całość obiektu jest w fatalnym stanie technicznym. Szczególnie drogi i dojścia wymagają natychmiastowego remontu. Ponadto ze względu na zły stan techniczny kładki, została ona wyłączona z użytkowania, a w związku z tym z użytkowania wyłączono 10 lokali użytkowych o łącznej pow. 251,8 m² (brak dojścia). Lustracja zaleca opracowanie i wprowadzenie do realizacji programu naprawczego targowiska.

11. W okresie objętym lustracją podejmowane i prowadzone były skuteczne działania windykacyjne w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Zadłużenie procentowe użytkowników lokali w stosunku do rocznego wymiaru opłat na koniec 2024 roku było niskie – mieszkania 2,64%, lokale użytkowe 3,69%, garaże 1,14%.

12. Potrzeby remontowe Spółdzielni ustala na podstawie przeglądu stanu technicznego budynków i infrastruktury technicznej zasobów w poszczególnych osiedlach. Bilanse potrzeb remontowych Spółdzielni były zatwierdzone przez uprawnione organy Statutowe.

Z analizy dokumentów wynika, że wydatkowanie środków finansowych z funduszu remontowego w roku 2024 były przekroczone w stosunku do zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu remontów. Ogółem w Spółdzielni plan kosztów remontów został przekroczony o 4 453 400,95 zł.

13. Wyłanianie zewnętrznych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej. Przebieg przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo zgodnie z postanowieniem Regulaminu organizowania, przeprowadzania przetargów i udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w zasobach LSM.

14. W roku 2024 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej. W poprzednich latach działalność inwestycyjna była objęta odrębnymi lustracjami.

15. W latach 2021–2024 merytoryczna działalność społeczna i oświatowo–kulturalną była prowadzona w Spółdzielni na bazie Domu Kultury. Działalność zmierzała głównie w kierunku edukacji artystycznej i korzystanie z różnych form życia kulturalnego rozrywki i rekreacji. Oferta obejmowała wydarzenia plenerowe, uroczystości patriotyczne, okolicznościowe, Akcja Zima w mieście i Akcja Lato w mieście, inicjatywy kulturalne, sprzyjające integracji i rozwoju dzielnicy (wystawy, prelekcje, spotkania, koncerty itp.) jak również stałe zajęcia skierowane do dzieci, osób dorosłych i seniorów.

16. Rachunkowość, finanse i sprawozdawczość finansowa.

a) Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa podlega obowiązkowi poddawania rocznych sprawozdań finansowych badaniu przez uprawniony do tego podmiot stosownie do ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie.

Za lata objęte lustracją sprawozdania finansowe podlegały badaniu przez uprawniony podmiot wpisany na listę biegłych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów.

Za lata 2021 – 2022 Firma BASTER AUDYTOR Pan Jacek Oster ul. Nowomiejska 22/16, 20-615 Lublin – Nr ewidencyjny 2918. Natomiast za lata 2023 – 2024 Biuro Audytorskie Wojciech Sadowski Badanie Sprawozdań Finansowych Podmiot Nr 1723.

b) Procedury obowiązujące przy weryfikacji rocznych sprawozdań finansowych

Procedury przy weryfikacji rocznych sprawozdań finansowych wynikające z postanowień ustaw o rachunkowości, o biegłych rewidentach, ustawy prawo Spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni, zostały spełnione ponieważ:

- uprawniony statutowo organ samorządowy Spółdzielni dokonywał wyboru podmiotu uprawnionego do badania;
- badanie przeprowadził podmiot wpisany na listę biegłych uprawniony do tej czynności;
- zachowane zostały procedury przyjęcia opinii (sprawozdania) niezależnego biegłego rewidenta, uchwały Rady Nadzorczej poprzedzone analizami Komisji Rewizyjnej;

- sprawozdania finansowe wraz z opiniami (sprawozdaniem biegłego) zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie;
- **działania Spółdzielni w zakresie badań sprawozdań finansowych i ich ogłaszania** tj. wybór podmiotów uprawnionych do badania, tryb przyjmowania sprawozdań i opinii, zatwierdzanie i ogłaszanie sprawozdań finansowych jest **bez zastrzeżeń**.

Zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenia sprawozdań finansowych za lata 2021 – 2024 oraz wyniku finansowego

Za rok	suma bilansowa	wynik
2021 Uchwała z dnia 13.06.2023 r.	235 355 337,81	strata netto 704 259,42
2022 Uchwała z dnia 13.06.2023 r.	233 036 938,29	zysk netto 85 738,60
2023 Uchwała z dnia 06.06.2024 r.	227 181 057,82	zysk netto 252 963,34
2024 WZ planowane jest od 25.05. do 05.06.2025 r.	218 634 147,94	zysk netto 487 662,25

Ogółem wynik finansowy za okres objęty lustracją (2021 – 2024) wyniósł kwotę per saldo zysk +122 104,77.

c) Z ustaleń z raportów podmiotów badających sprawozdania finansowe za lata objęte lustracją, wynika między innymi co następuje:

- Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest przy użyciu stosownych programów komputerowych zapewniających wydruki odpowiednich danych niezbędnych do ustalania stanu rozliczeń z budżetem, członkami Spółdzielni oraz innymi kontrahentami, a także do ustalania stanu majątkowego i finansowego Spółdzielni.
- Księgi rachunkowe odzwierciedlają przebieg właściwie udokumentowanych i zarejestrowanych operacji gospodarczych w wymagany sposób z zachowaniem wszelkich zasad, o których mowa w ustawie o rachunkowości.

Zachowana została poprawność otwarcia ksiąg oraz zasada kompletności i poprawności dokonywanych zapisów, ich powiązań z dokumentami i sprawozdaniem finansowym.

- Księgi rachunkowe prowadzone są w sposób wystarczający do ustalenia stanu majątkowego Spółdzielni, ustalenia stanu rozliczeń z członkami Spółdzielni, budżetem oraz czerpania danych do bieżącego kierowania Spółdzielnią oraz sporządzania obowiązującej sprawozdawczości.
- Sprawozdania finansowe są sporządzane na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i prawidłowo odzwierciedlają stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.

d) Wewnętrzne unormowania prawne dot. rachunkowości

- Na podstawie postanowień art. 67 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy czym **w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi** działalność zamyka się „bezwynikowo”, zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami), natomiast na pozostałej działalności ustalany jest wynik na zasadach ogólnych. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej był to zysk.
- Zgodnie z wymogami art. 10 ustawy o rachunkowości, Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą przyjęte zasady rachunkowości. Zasady Polityki Rachunkowości uwzględniają wprowadzone ustawą z 18.03.2008 r. o zmianie ustawy o rachunkowości oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znowelizowanej ustawą z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw. Polityka rachunkowości zawiera zmiany wprowadzone stosownymi uchwałami Zarządu

e) Kontrola wewnętrzna

Ze stwierdzeń dwóch biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe za lata 2021 – 2024, wynikające informacji dla Zarządu z badania sprawozdania finansowego za 2024 r. oraz stwierdzeń lustratora wynika, że system kontroli wewnętrznej w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej opiera się na podziale funkcji sprawowanych przez osoby i poszczególne komórki organizacyjne. Pracownicy na stanowiskach kierowniczych i samodzielnych otrzymali pisemne szczegółowe zakresy obowiązków.

Kontrola wewnętrzna w Spółdzielni w formie kontroli funkcjonalnej sprawowana jest przez wykonywanie obowiązków, wynikających z wewnętrznych unormowań prawnych dotyczących obiegu i kontroli dokumentów;

Spółdzielnia posiada następujące wewnętrzne unormowania prawne w odniesieniu do kontroli wewnętrznej:

- Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjęta przez Zarząd LSM w dniu 02.04.1999 r.
- Instrukcja inwentaryzacyjna wprowadzona uchwałą Zarządu z dnia 14.12.2000 r.

Spółdzielnia spełniła obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji z uwzględnieniem jej przedmiotu i czasokresu.

Spółdzielnia nie prowadzi własnej kasy w ramach działalności administracyjno-gospodarczej. Funkcję tę na zlecenie Spółdzielni spełnia Filia Banku w wynajmowanym od Spółdzielni lokalu, zatem nie występuje protokół z kontroli kasy Spółdzielni.

f) Wybrane - zdaniem lustracji - istotne zagadnienia z zakresu rachunkowości i finansów spółdzielni.

W związku z faktem, że sprawozdania finansowe Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej badane są przez biegłych rewidentów, lustracja ograniczyła kontrolę niektórych zagadnień wyłącznie do roku 2024, natomiast dla umożliwienia porównania stanu majątkowego i finansowego Spółdzielni poniżej przedstawia się zestawienie bilansów oraz rachunków zysków i strat za lata 2021 – 2024.

Z zestawienia porównawczego bilansu za lata 2021 - 2024 wynikają znaczne wahania sumy bilansowej Spółdzielni jak następuje (dane w tys. zł):

NAZWA	2021	2022	2023	2024	
	suma	suma	suma	suma	Zmiana 2024/2021
AKTYWA	235 355	233 037	227 181	218 634	-16 721 7,1
A. Aktywa trwałe	217 859	212 798	205 342	197 455	-20 404 9,4
B. Aktywa obrotowe (środki pieniężne)	17 496	20 239	21 839	21 179	+3 683 21,0
PASYWA	235 355	233 037	227 181	218 634	-16 721 7,1
A. Kapitał własny	203 919	198 502	192 397	185 492	-18 427 9,0
B. Zobowiązania	31 436	34 535	34 784	33 142	+1 706 5,4
- krótkoterminowe	26 079	27 831	28 841	27 070	+991 3,8
- długoterminowe	3 307	4 494	3 303	2 977	-330 10,0
- rozliczenia międzyokresowe	2 049	2 210	2 640	3 098	+1 049 5,1

Poniesione koszty 2023 - 2024 wg rodzajów rozliczone dotychczas (w pełnych zł):

Wyszczególnienie	2023	2024	Struktura %
Koszty osobowe z narzutami (eksploatacja nieruchomości)	6 811 886	7 736 580	7,48%
Energia	1 647 688	1 764 733	1,71%
Zimna woda i ścieki, abonament MPWIK	9 072 810	10 382 246	10,04%
Wywóz nieczystości	6 952 062	7 378 040	7,14%
Centralne ogrzewanie	30 912 225	31 293 804	30,28%
Podgrzew wody	4 052 274	3 936 179	3,81%
Remonty	10 955 151	14 218 010	13,76%
- odpis na fundusz remontowy	10 217 985	13 256 093	12,83%

- odpis na finansowanie dociepleń oraz budowę instalacji c.w.	94 411	89 243	0,90%
- odpis na f. celowy (koszty budowy dźwigów)	200 305	200 305	0,20%
- koszty remontów mienia	536 861	672 369	0,65%
Podatki i opłaty (podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów)	2 373 989	2 745 386	2,66%
Ubezpieczenie majątku	1 280 264	1 459 268	1,41%
Pozostałe koszty	4 381 682	4 102 137	3,97%
Narzuty kosztów ogólnych	6 508 022	7 146 906	6,91%
Koszty konserwacji	5 427 765	7 066 774	6,84%
Sprzątanie klatek schodowych	1 516 559	1 838 527	1,78%
Razem osiedla	91 892 378	101 068 590	97,79%
Działalność społeczno-wychowawcza i kulturalna Sp-ni	2 323 258	2 285 807	2,21%
Koszty ogółem	94 215 635	103 354 397	100,00%

Wybrane istotne składniki majątku Spółdzielni i źródeł jego finansowania na dzień 31.12.2024 r. rzutujących na stabilność i funkcjonowanie Spółdzielni i perspektyw na dalsze lata (w pełnych złotych).

A. Aktywa

na który składają się:	197 455 386
- aktywa trwałe kwota	192 211 743
w tym:	
wartość początkowa środków trwałych w użytkowaniu	465 732 966
wartość dotychczasowych umorzeń	273 521 223
wartość netto (465 732 966-273 521 223) =	192 211 743
- aktywa obrotowe	21 178 762
w tym: środki pieniężne	15 570 742

Kwota aktywów ogółem (suma bilansowa)

218 634 148

B. Źródła finansowania, na które składają się:

- kapitał własny	185 492 091
- zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe	30 047 183

Kwota pasywów

218 634 148

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych

Kwota kapitału własnego

192 211 743

Różnica sfinansowana środkami obrotowymi

185 492 091

6 719 652

Spółdzielnia przedstawiła zestawienie aktywów trwałych częściowo sfinansowanych środkami obrotowymi z eksploatacji o następujących wielkościach (niesfinansowanych funduszami):

1) Budynek przy ul. Wołodyjowskiego 17 „Dom Seniora”

Budynek z zakończonej inwestycji przyjęty do eksploatacji w dniu 12 grudnia 2019 r.

1. Koszt netto (bez podatku VAT)	14 618 685,89
powierzchnia użytkowa lokali	2 626,11 m ²
2. Wniesione wkłady (udziały) na część lokali	10 683 772,74
3. Udział LSM	1 501 478,00
4. Powierzchnia niesprzedana	437,16 m ²
Wartość „niepokryta”	2 433 435,15

Według informacji Spółdzielni procedury ustanowienia odrębnych własności nie mogą być realizowane, ponieważ stano-

wisko Urzędu Miasta Lublin w zakresie decyzji o samodzielności lokali nie może być wydane, bowiem wymaga to zmiany Uchwały Rady Miasta w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Spółdzielnia nie posiadała zgody przed rozpoczęciem inwestycji na wydanie zaświadczeń o odrębności poszczególnych lokali umożliwiające ustanowienie odrębnych własności.

Od 2007 r. spółdzielnie mieszkaniowe nie mają również prawa ustanawiania własnościowego prawa do lokali.

W międzyczasie dwóch członków Spółdzielni złożyło do Sądu Okręgowego w Lublinie wnioski o uchylenie Uchwały Nr 10/2019 Walnego Zgromadzenia LSM z dnia 12.06.2019 r.

Sąd Okręgowy, a następnie Sąd Apelacyjny wydały wyroki o uchyleniu Uchwały umożliwiającej ustanowienie odrębnych własności lokali „Domu Seniora”.

Konieczne jest podjęcie skutecznych działań w zakresie doprowadzenia do zakończenia procesu ustalania statusu prawnego lokali w budynku „Domu Seniora”, a także uporządkowania stanu finansowego całego obiektu.

Spółdzielnia winna wystąpić do Prezydenta Miasta Lublin o wszczęcie procedury zmiany planu zagospodarowania terenu umożliwiającą realizację procesu ustalania odrębnych własności lokali i tym samym doprowadzenia do formalnej zmiany źródła finansowania przedmiotowych lokali, tym samym do poprawy stanu finansowego Spółdzielni.

2) Budynek przy ul. Krasińskiego 2 (K-2) potraktowany został jako środek trwały, w części sfinansowany środkami obrotowymi (przeznaczenie majątku obrotowego – środków pieniężnych do majątku trwałego).

Budynek został przyjęty do użytkowania z dniem 31 grudnia 2014 r.

Powierzchnia użytkowa	2 917,40 m ²
Koszt budowy wyniósł	20 707 288,17
Powierzchnia sprzedanych pomieszczeń	1 467 m ²
Wkłady (udziały) wniesione	9 915 087,25
Lokale „niesprzedane” powierzchnia	1 450,40 m ²
Kwota przypadająca na lokale „niesprzedane”	10 792 200,92
Koszt przypadający na 1 m ² p.u.	7 441,00 zł/m ²

Spółdzielnia naliczała od wartości 1% odpisów umorzeniowych (amortyzacji), podczas gdy zgodnie z Załącznikiem do Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 27.03.1992 r. oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych budynki podlegają odpisom umorzeniowym (amortyzacji) w wysokości 2,5% wartości ewidencyjnej – początkowej (1,5% od budynków mieszkalnych).

Stosując 1% odpisów amortyzacyjnych eksploatacja budynku przy ul. Krasińskiego 2 w poszczególnych latach wygenerował następujące wyniki finansowe:

	Przychody	Koszty 1%	Wynik
2021	543 814	562 385	-18 570
2022	551 426	549 814	1 612
2023	604 117	621 971	-17 854
2024	731 052	774 387	-43 335

Reasumując budynek K-2 generuje straty Spółdzielni. Nie jest w pełni zagospodarowany i jest w znacznej części sfinansowany środkami obrotowymi Spółdzielni.

Należy podjąć niezbędne procedury zmierzające do sprzedaży tego obiektu.

Podsumowanie:

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, stwierdza się, iż działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w badanym okresie tj. w latach 2021 - 2024 była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno-porządkowym były w trakcie lustracji omawiane z Zarządem Spółdzielni, zostały zapisane w protokole lustracji oraz zostały uwzględnione.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając

na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni następujące wnioski polustracyjne wynikające z ustaleń zawartych w protokole:

1. Podjąć działania w celu unormowania stanu prawnego gruntów Osiedla B. Prusa działki Nr 196/2 i 196/26.
2. Opracować i wprowadzić do realizacji program naprawczy funkcjonowania targowiska przy ulicy Wileńskiej 21.

3. Podjąć niezbędne (możliwe) działania organizacyjno-prawne do sfinalizowania ustanowienia odrębnych własności lokali „Domu Seniora” przy ul. Wołodyjowskiego 17.
4. Urealnić wysokość naliczanych odpisów „umorzenia” z 1% do 2,5% wartości przyjętego do eksploatacji budynku K-2.
5. Podjąć niezbędne działania (prawno-organizacyjne) w celu sprzedaży posiadanych lokali użytkowych w budynku K-2 przy ul. Krasieńskiego 2.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 23 ust. 7 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 r. (Uchwała Nr 10/2020), Zarząd spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) informację o wnioskach wynikających z protokołu przeprowadzonej lustracji działalności spółdzielni

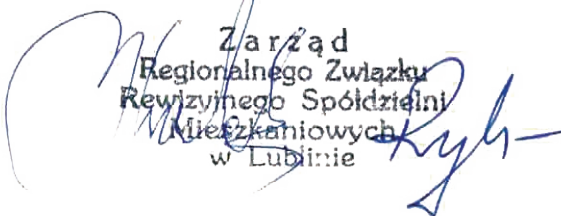
Stosownie do art. 93 § 1b, § 2 i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

Ponadto na żądanie członka Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji.

Wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Rada Nadzorcza Waszej Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie



Sprawozdanie Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2025 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 2025.

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 Regulamin Rady Nadzorczej, uchwały Walnego Zgromadzenia oraz opinie i wnioski Rad Osiedli.

Rada Nadzorcza na przestrzeni roku kalendarzowego 2025 działała w dwóch różnych składach.

Do czasu upływu 3-letniej kadencji, tj. do 5 czerwca 2025 r. działała w składzie jak niżej:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Leszek Wroński,
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Ryszard Jański,
Sekretarz – Joanna Rachańczyk,
Członkowie Rady Nadzorczej: Aleksandra Król, Jerzy Mazurek, Łukasz Siepkowski, Krystyna Krzyżanowska-Mróż, Bożena Siebiesiewicz, Marcin Polański, Michał Sztajer, Radosław Jasiński, Izabela Skrzymowska, Stanisław Wójcik, Piotr Marchlewski, Agnieszka Fabian, Eugeniusz Pietrzak, Małgorzata Jaroszevska, Danuta Różycka.

Po wyborze Rady Nadzorczej obecnej kadencji – od 5 czerwca 2025 r. w wyniku wyborów na nową kadencję 2025-2028 działała w składzie jak niżej:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Leszek Wroński,
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Ryszard Jański,
Sekretarz – Joanna Rachańczyk,
Członkowie Rady Nadzorczej: Aleksandra Król, Jerzy Mazurek, Łukasz Siepkowski, Krystyna Krzyżanowska-Mróż, Bożena Siebiesiewicz, Radosław Jasiński, Izabela Skrzymowska, Stanisław Wójcik, Piotr Marchlewski, Artur Szwed, Agnieszka Fabian, Eugeniusz Pietrzak, Jarosław Węglowski, Paweł Chomicki, Marcin Polański, Michał Sztajer, Małgorzata Jaroszevska, Danuta Różycka.

Pracami Rady Nadzorczej kierowało zgodnie z postanowieniami Statutu LSM Prezydium Rady, które zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń, ustalając terminy i porządek posiedzeń Rady Nadzorczej, zgłaszając wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i informacje oraz inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej. Prace Prezydium wspierały trzy Komisje problemowe powołane w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej, do których Prezydium Rady kierowało otrzymywane z Zarządu materiały do ich merytorycznego rozpatrzenia i zaopiniowania. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęty wcześniej Plan Pracy Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2025 rok, obejmujący zakresem tematycznym zadania zapewniające realizację przez Radę wszystkich jej funkcji, stosownie do wymagań Statutu LSM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Ramowa tematyka programowa była poszerzana o sprawy bieżące wnoszone do Prezydium Rady przez Zarząd, członków Komisji lub innych członków Spółdzielni, jako wymagające rozpatrzenia i wypracowania stanowiska Rady Nadzorczej dla ich załatwienia. Rozpatrywanie przez Plenum Rady Nadzorczej każdego tematu z Planu Pracy Rady Nadzorczej poprzedzały analizy i opinie właściwych Komisji Problemowych, do których Prezydium kierowało określone tematy wg właściwości.

W szczególności poszczególne Komisje Problemowe Rady Nadzorczej dokonywały analizy, oceny merytorycznej i prawnej otrzymanych w zakresie danej tematyki materiałów oraz przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń i opinii - wypracowanych i przegłosowanych w trakcie posiedzenia Komisji - prezentowanych następnie podczas posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej. Zarówno w posiedzeniach Komisji Problemowych jak i plenarnych RN uczestniczyli Zarząd oraz Radcy Prawni Spółdzielni, a także w miarę potrzeby inni pracownicy Spółdzielni. Stanowisko Komisji w danej sprawie było rozpatrywane na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, a propozycje wniosków, zaleceń i opinii, niezależnie od tematu którego dotyczyły, kończyły się głosowaniem

nad podjęciem stosownych uchwał lub wniosków, wydaniem określonych zaleceń, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Należy podkreślić, że zarówno jakość przygotowywanych przez Zarząd materiałów, jak też ich dogłębna analiza prowadzona przez Komisje Problemowe, pozytywnie wpływały na poziom merytoryczno-organizacyjny oraz wyniki prowadzonych przez Radę Nadzorczą z punktu widzenia ogółu interesów członków Spółdzielni prac. W roku 2025 Rada Nadzorcza obradowała na siedmiu protokołowanych posiedzeniach, które odbyły się w dniach: 13 lutego, 10 kwietnia, 16 maja, 17 czerwca, 18 września, 06 listopada, 11 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.

Efektom pracy Rady Nadzorczej w 2025 roku było podjęcie 20 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 2025 rok;
 - zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych (zaliczki na energię cieplną c.o., c.w.) od dnia 1 października 2025 r. za lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
 - zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych niezależnych od Spółdzielni od dnia 1 lutego 2026 r. za

lokale mieszkalne w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;

- uchwalenia planu działalności gospodarczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2026 rok.

- uchwał dotyczących spraw samorządowo-organizacyjnych:

- wyrażenia zgody na udzielenie pełnomocnictwa przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Pani Iwonie Nowakowskiej do reprezentacji Spółdzielni łącznie z Członkiem Zarządu w czynnościach prawnych związanych ze składaniem oświadczenia woli w zakresie spraw organizacyjnych i członkowsko-mieszkaniowych;

- ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;

- ustalenia klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na okres kadencji 2025-2028;

- 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;

- sporządzenia listy zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na okres kadencji 2025-2028;

- 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 2026 rok.

- uchwał dotyczących spraw inwestycyjnych:

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

- uchwał dotyczących nowych lub znowelizowanych aktów prawa wewnętrznego:

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

- uchwalenia „Regulaminu warunków

przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Pana Balcera 11 w Lublinie;
- uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz zasady rozliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi”.

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

Przedmiotem pracy Rady Nadzorczej były też - we współpracy z Zarządem Spółdzielni zagadnienia i sprawy noszące charakter konsultacyjny, opiniodawczy i wnioskujący m.in. dla zewnętrznych władz państwowych i samorządowych, jak np. kierowanie petycji do władz i administracji państwowej oraz samorządu lokalnego.

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

Jednym z przyjętych założeń w pracy Rady Nadzorczej było zapewnienie sprawnego przepływu do Rad Osiedli

informacji oraz podjętych lub rozważanych przez Radę Nadzorczą decyzji. Odbywało się to tradycyjnie poprzez przekazywanie stosownych cyklicznych informacji na posiedzeniach Rad Osiedli przez wywodzących się z poszczególnych Osiedli członków Rady Nadzorczej.

W dniach od 15 stycznia 2025 r. do dnia 15 maja 2025 r. z przerwą od 5 lutego 2025 r. do 15 kwietnia 2025 r. zgodnie z umową z dnia 13 stycznia 2025 r. zawartą pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie, została przeprowadzona lustracja pełna, obejmująca całokształt prowadzonej przez Spółdzielnię działalności za okres od dnia 01 lipca 2021 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. tj. za cały okres od poprzedniej lustracji. W wyniku lustracji sporządzony został protokół na podstawie którego, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie opracował list polustracyjny.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, iż działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie w badanym okresie tj. w latach 2021 - 2024 była prowadzona prawidłowo pod względem legalności,

gospodarności i rzetelności. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie przekazał Radzie Nadzorczej i Zarządowi Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie pięć wniosków polustracyjnych wynikających z ustaleń zawartych w protokole lustracji.

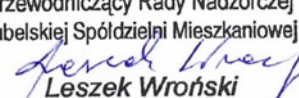
Rada Nadzorcza, po dokonaniu oceny całokształtu działań Zarządu Spółdzielni, a przede wszystkim osiągniętych wyników gospodarczo-finansowych potwierdza prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową. Rada Nadzorcza niniejszym ocenia, iż sprawozdanie z działalności Zarządu i sprawozdanie finansowe są zgodne z księgmami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym. Mając na uwadze powyższe Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia o: zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni oraz Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok oraz udzielenie członkom Zarządu absolutorium za działalność w roku 2025.

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

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 kwietnia 2026 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 2025 roku

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, realizując postanowienia Statutu LSM § 47, ust. 3 przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2025 roku i jej sytuacji ekonomicznej.

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

- Prezes Zarządu – mgr inż. Andrzej Kot
- Członek Zarządu - Zastępca Prezesa ds. Eksploatacji – mgr Marcin Kuraś

- Członek Zarządu - Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych Główny Księgowy mgr Robert Przewłocki.

W 2025 roku Zarząd odbył 52 protokołowanych posiedzeń, podejmując 7 uchwał i 11 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 gospodar-

czo – 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 całokształt sytuacji gospodarczej i ekonomicznej Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2025 w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco:

Sprawozdanie Działu Administracja Mienie Spółdzielni za 2025 rok

Dział Administracja Mienie Spółdzielni w 2025 roku zarządzał 21 nieruchomościami, zlokalizowanymi w poszczególnych Osiedlach: im. A. Mickiewicza - pawilon przy ul. Pana Tadeusza 6 i Pana Tadeusza 3 (2 nieruchomości), Osiedle im. J. Słowackiego - 2 nieruchomości tj. zespół pawilonów handlowo - usługowych przy ul. Wileńskiej 21 oraz nieruchomości przy 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, Leonarda 14, 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. Juran-da 7 oraz przy ul. P. Wołodyjowskiego 8, Osiedle im. M. Konopnickiej - kompleks pawilonów przy ul. J. Sawy 3/9, nieruchomości przy ul. P. Balcera 9 oraz ul. P. Balcera 1 - 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 2025 roku Dział Administracja Mienie Spółdzielni zarządzał 433 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 35.522,67 m², w tym 58 lokalami na warunkach własnościowego prawa do lokalu, 62 lokalami o statusie odrębnej własności oraz 1 lokalem na warunkach ekspektatywy odrębnej własności, 295 lokalami w najmie, 9 garażami w najmie,

45 pożytkami, 52 tablicami reklamowymi, w dzierżawę oddano łączną powierzchnię 7.125,64 m².

Na Targowisku przy ul. Wileńskiej 21 w 2025 r. zawarto 135 całorocznych umów rezerwacji, 25 umów rezerwacyj-

Administracja/Osiedle	Umowy zawarte w 2025 r.	Wynajęta powierzchnia (m ²)
Adm. 1 Mickiewicza	8	901,22
Adm. 2 Słowacki	3	236,29
Adm. 2 Krasińskiego	5	258,28
Adm. 3 Konopnicka	4	89,30
Adm. 3 Sienkiewicza	7	426,46
Adm. 4 Piastowskie	2	230,80
Adm. 4 Prusa	0	0
Razem	29	2 142,35

nych krótszych niż 12 miesięcy, 4 umów całorocznych na stoły handlowe zadane, 2 umowy na stoły handlowe zadane krótsze niż 12 miesięcy. Miejsc handlowych sezonowych, nie objętych rezerwacją było 10 sztuk. Targowisko posiada 170 miejsc handlowych podlegających rezerwacji (całorocznej lub sezonowej), 30 miejsc na stołach handlowych w zadanej części targu oraz 10 stanowisk handlowych przeznaczonych dla osób handlujących bez konieczności zawierania umowy (wszystkie miejsca zajęte były w okresie od V do X 2025 roku).

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 2025 roku to również nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem nieruchomości pod względem technicznym, tj. przeprowadzanie niezbędnych remontów, przeglądów okresowych, konserwacji we wszystkich administrowanych obiektach.

W 2025 roku wykonano następujące prace remontowe

Administracja Ogólna:

- K. Wallenroda 4a Dom Kultury LSM
- Izolacja świetlika, wymiana rur spustowych;
 - Wykonanie 15 nowych miejsc parkingowych;



- Remont kompleksowy 13 sztuk kominów.



Os. im. A. Mickiewicza Nieruchomość IV:

Grażyny 29

- remont kompleksowy lokalu użytkowego.



Nieruchomość V:

Wajdeloty 4

- montaż drzwi w lokalu użytkowym „Ostre cięcie”

Nieruchomość VII:

K. Wallenroda 2

- wymiana rozdzielnic elektrycznej.

Nieruchomość XIV

Pana Tadeusza 3

- wymiana uszkodzonej rury spustowej oraz rynny w lokalu użytkowym „Chomax”.

Osiedle im. J. Słowackiego:

Nieruchomość I:

Balladyny 4

- Montaż nowego daszka nad wejściem do lokalu użytkowego „Sadure”.



Nieruchomość IX (Targ):

- Montaż szyb bezpiecznych w lokalu usługowym, wymiana drzwi wejściowych w lokalu użytkowym „Wędlinka” Pawilon VII
- Wymiana obróbek blacharskich, doszczelnienie 4 sztuk kominów oraz doszczelnienie okna w lokalu użytkowym „Oskroba” Pawilon II



- Remont komina, wymiana obróbek blacharskich wraz z wygrzaniem papa termozgrzewalna połaci dachu oraz wymiana niedrożnych rur kanalizacji deszczowej LSS Skierka Pawilon II;



- Montaż balustrady przy wejściu do lokalu użytkowego „Zielarnia Królewska” Pawilon III.

Osiedle im. Piastowskie:

Nieruchomość XV:

B. Śmiałego 14 lokal użytkowy „Monika” Zakład Fryzjersko - Kosmetyczny

- remont schodów zewnętrznych prowadzących do lokalu;



- wymiana rur spustowych i rynien;

B. Śmiałego 4

- wymiana WLZ w lokalu użytkowym Niepubliczna Poradnia P-P Laboratoria Możliwości

Osiedle im. Z. Krasińskiego:

Nieruchomość IX

Z. Krasińskiego 2

- wykonanie izolacji i ułożenie płytek przy wejściu do budynku;



Os. Im. M. Konopnickiej

Nieruchomość VII:

J. Sawy 3

- naprawa okien w lokalu użytkowym Anel;

Osiedle H. Sienkiewicza:

Nieruchomość VI:

Juranda 7

- Remont lokalu użytkowego Tletur po zalaniu z dachu;

Nieruchomość IV

Zana 27

- Remont schodów zewnętrznych – prace rozpoczęte, przeniesione na rok 2026;



Zana 29

- Naprawa przecieków przy aluminiowej fasadzie okiennej przy lokalu użytkowym Basta



Os. Im. B. Prusa

Nieruchomość XII:

Pozytywistów 1 Stokrotka

- Doszczelnienie 4 sztuk wentylatorów papa termozgrzewalna.



SPRAWOZDANIE Z ORGANIZACJI DZIAŁALNOŚCI KULTURALNEJ W LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2025 ROKU.

Działalność Domu Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w 2025 roku, zmierzała głównie w kierunku edukacji artystycznej i korzystania z różnych form życia kulturalnego, rekreacji i rekreacji.

Nasza oferta obejmowała wiele, różnego rodzaju, imprez. Jak co roku, zaplanowano wydarzenia plenerowe, uroczystości patriotyczne, okolicznościowe, Akcją Zima i Akcją 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 2025

Styczeń upłynął pod znakiem intensywnej działalności kulturalnej, obejmującej wydarzenia artystyczne, edukacyjne i integrujące lokalną społeczność.

Miesiąc otworzyła prezentacja multimedialna połączona z prelekcją Marka Sykały, poświęcona podróży po Chinach. W repertuarze teatralnym znalazł się spektakl „Opowieść wigilijna”, przygotowany i wykonany przez uczniów Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 5. W styczniu odbył się również koncert Andrzeja Grądkiewicza, który zgromadził miłośników muzyki i stworzył kameralną, nastrojową atmosferę. Istotnym elementem oferty były także seanse filmowe.

W okresie świąteczno-noworocznym Dom Kultury LSM był miejscem wydarzeń o charakterze tradycyjnym. Zorganizowano widowisko literackie „Trzech Króli”, a także XV Ogólnopolski Przegląd Zespołów i Grup Kolędniczych, który zgromadził wykonawców z różnych regionów Polski i stał się ważnym wydarzeniem promującym kulturę ludową oraz dziedzictwo niematerialne.

Na scenie Domu Kultury zaprezentował się również Teatr Panopticum ze spektaklem „Odłot”, który spotkał się z zainteresowaniem publiczności i wzbogacił ofertę teatralną placówki. W styczniu świętowano także 18-lecie Fiesty Orientalnej.

Muzyka chóralna i kolędowa zajęła szczególne miejsce w programie miesiąca. Odbył się koncert kolęd w wykonaniu uczniów ZSO nr 5, a także Wielokulturowy Koncert Kolęd i Pastoralek,

podczas którego wystąpili uczniowie Szkoły Podstawowej nr 29 oraz Dariusz Tokarzewski.

W styczniu, w wydarzeniach kulturalno-edukacyjnych udział wzięło 1830 osób.

LUTY 2025

W lutym zrealizowano pięć seansów kinowych, które stanowiły stały element oferty Domu Kultury LSM. Ważnym punktem programu było spotkanie autorskie z Anną Łyczewską, podczas którego uczestnicy mieli możliwość bezpośredniego kontaktu z autorką, rozmowy o twórczości literackiej oraz zadawania pytań. Na scenie Domu Kultury zaprezentował się Teatr Ważywny, którego spektakl spotkał się z zainteresowaniem widzów i wzbogacił ofertę teatralną placówki.

Szczególną oprawę muzyczną miał koncert walentynkowy w wykonaniu Orkiestry Ochotniczej Straży Pożarnej z Lubartowa, który odbył się w atmosferze święta zakochanych.

W lutym odbyła się również prelekcja podróżnicza Stanisława Kusiaka, poświęcona jego wyprawom i doświadczeniom z podróży.

Istotnym elementem działalności Domu Kultury LSM były także dwa tygodnie ferii zimowych, w trakcie których zorganizowano zajęcia i wydarzenia skierowane do dzieci i młodzieży. Oferta feryjna sprzyjała aktywnemu i twórczemu spędzaniu czasu wolnego, zapewniając uczestnikom możliwość rozwijania zainteresowań oraz integracji rówieśniczej.

W lutowych aktywnościach wzięły udział 993 osoby.

MARZEC 2025

Marzec był miesiącem wyjątkowo intensywnym i różnorodnym programowo. W ramach działalności kinowej zorganizowano dziesięć seansów filmowych. Równolegle odbyły się cztery warsztaty tematyczne, umożliwiające uczestnikom aktywne i twórcze spędzanie czasu oraz rozwijanie indywidualnych zainteresowań.

Z okazji Dnia Kobiet odbył się koncert zespołu Projekt Volodia, który spotkał się z bardzo dobrym odbiorem publiczności. Wystąpił również Andrea Lattari, którego koncert wprowadził publiczność w wiosenny nastrój i wzbogacił ofertę artystyczną placówki.

Program miesiąca uzupełniły wydarzenia o charakterze rozrywkowym i performatywnym, w tym występ stand-upowy Bartosza Gajdy, który zgromadził liczną publiczność i spotkał się z entuzjastycznym przyjęciem.

Istotnym elementem działań kulturalnych było spotkanie z Ireną Glinką, połączone z prezentacją jej działań parateatralnych.

W marcu odbyło się również spotkanie podróżnicze Stanisława Kusiaka.

Ważnym wydarzeniem o zasięgu regionalnym był Wojewódzki Festiwal Piosenki Francuskiej.

Działania o charakterze integracyjnym i środowiskowym obejmowały pochód z okazji Pierwszego Dnia Wiosny, zorganizowany we współpracy z Przedszkolem nr 33.

W marcu Dom Kultury LSM był również miejscem wydarzeń skierowanych do seniorów. Odbył się Koncert Wiosenny, zorganizowany przez Lubelski Uniwersytet Drugiego Wieku, który spotkał się z dużym zainteresowaniem słuchaczy i uczestników.

Miesiąc zamknął spektakl „Komórka”, zorganizowany przez Fundację Zorza, który wzbogacił ofertę teatralną Domu Kultury i stanowił wartościową propozycję artystyczną poruszającą współczesne tematy społeczne.

W marcu DK LSM, podczas wydawniczej, odwiedziły 1832 osoby.

KWIECIEŃ 2025

W ramach działań warsztatowych zorganizowano dwa warsztaty rękodzieła, które cieszyły się zainteresowaniem uczestników i sprzyjały rozwijaniu kreatywności oraz umiejętności manualnych.

Na scenie Domu Kultury zaprezentowano monodram Mateusza Nowaka „Od przodu, od tyłu”, odbyły się również spektakle Amatorskiego Teatru Towarzystwo: „Trzy tyżeczki cukru” oraz „Trzy farsy z męczyzną w tle”. Ponadto zrealizowano spektakl „Ania” w ramach projektu Młodzi Mecenasi Kultury, skierowanego do młodych odbiorców i twórców.

W kwietniu odbył się także kiermasz wielkanocny, który miał charakter otwarty i integracyjny, umożliwiając mieszkańcom udział w wydarzeniu związanym z tradycjami świątecznymi oraz rękodziełem.

Działalność kinowa Domu Kultury LSM obejmowała pięć seansów filmowych.

W programie muzycznym znalazł się Koncert Wiosenny Zespołu Pieśni i Tańca Politechniki Lubelskiej oraz koncert charytatywny, zorganizowany przez MDK „Pod Akacją”, podkreślający społeczną i solidarnościową rolę działań kulturalnych.

Wśród wydarzeń literackich ważne miejsce zajęła promocja książki Kata-

rzyny Bauer, która stworzyła przestrzeń do rozmowy o literaturze i bezpośredniego spotkania z autorką.

W kwietniu zorganizowano także wydarzenie o charakterze rozrywkowym - występ stand-upowy Błażeja Krajewskiego, który spotkał się z bardzo dobrym odbiorem publiczności.

Sztuki wizualne były reprezentowane przez kilka istotnych wydarzeń wystawienniczych. Odbył się finał wystawy Barbary Sosnowskiej-Bałdygi, a także finał wystawy malarstwa Małgorzaty Kuszewski. Ponadto zorganizowano wernisaż wystawy fotografii Marka Janiszewskiego „Z przestrzeni”.

Program miesiąca uzupełniło spotkanie podróżnicze ze Stanisławem Kusiakiem.

W kwietniu w naszych wydarzeniach wzięły udział 1823 osoby.

MAJ 2025

W ramach działalności kinowej zorganizowano dziesięć seansów filmowych. Odbył się spektakl słowno-muzyczny „W każdej babie siedzi chłop” w wykonaniu Hanksi Bondarenko i Łukasza Jemioły. Najmłodsza publiczność mogła natomiast obejrzeć spektakl „Klub poszukiwaczy słonka” w wykonaniu Hanksi Bondarenko, skierowany do dzieci i rodzin.

Na scenie Domu Kultury zaprezentowały się również zespoły zewnętrzne - odbyły się dwa spektakle Kieleckiego Teatru Lektur, które wzbogaciły ofertę teatralną placówki.

Zrealizowano koncert Jana Kondraka „Moje Kresy. Tygiel piosenek poetyckich”, który przyciągnął miłośników muzyki literackiej i poetyckiej. Odbył się również koncert „Tribute to Szela vol. 2”, będący hołdem dla twórczości i inspiracji muzycznych.

Istotnym elementem programu było także spotkanie podróżnicze ze Stanisławem Kusiakiem.

W maju zorganizowano wernisaż wystawy fotografii Krzysztofa Kuzko, który wzbogacił ofertę wystawienniczą Domu Kultury.

Miesiąc zakończył się wydarzeniem podsumowującym działalność artystyczną sekcji funkcjonujących przy Domu Kultury LSM. Odbył się koncert grup wokalnych i muzycznych oraz pokazy grup baletowych i grupy tańca współczesnego, podczas których zaprezentowano dorobek artystyczny uczestników zajęć i ich instruktorów.

W maju w zorganizowanych przez nas aktywnościach wzięło udział 2080 osób.

CZERWIEC 2025

Miesiąc rozpoczął się spektaklem „Po drugiej stronie tęczy”, przygotowanym przez pracowników Przedszkola nr 33 i zaprezentowanym dzieciom.

W czerwcu zrealizowano również cztery seanse filmowe, które stanowiły element stałej oferty programowej Domu Kultury LSM i cieszyły się zainteresowaniem widzów.

W ramach działań edukacyjnych odbyło się kolejne spotkanie podróżnicze ze Stanisławem Kusiakiem.

Ważnym punktem programu był spektakl muzyczny „Dzieci - dzieciom”, który podkreślał ideę twórczej aktywności najmłodszych oraz integracji poprzez sztukę. Odbyło się także spotkanie z Małgorzatą Telecką połączone z promocją książki „Z Lolką dookoła Bałtyku”, skierowane do dzieci i rodzin, łączące elementy literackie i edukacyjne.

W obszarze sztuk wizualnych zorganizowano wernisaż wystawy „Na fali”, prezentującej prace artystów związanych z TPSP.

W czerwcu odbyło się weekendowe spotkanie z planszówkami, które sprzyjało międzypokoleniowej integracji i aktywnemu spędzaniu czasu wolnego. Zorganizowano również rozstrzygnięcie konkursu plastycznego, przygotowanego przez Dom Kultury LSM, które stanowiło podsumowanie działań twórczych uczestników.

Istotnym wydarzeniem były pokazy dyplomowe studentów kierunku Animacja Kultury UMCS, prezentujące efekty ich pracy artystycznej i animacyjnej.

W czerwcu odbył się także koncert charytatywny Blue Life Art Studio, który łączył działalność artystyczną z ideą pomocy i zaangażowania społecznego.

Miesiąc zamknął spektakl „Ćwiczenia stylistyczne”, zrealizowany w ramach projektu Inkubator Osterwy, wzbogacający ofertę teatralną Domu Kultury LSM i prezentujący współczesne formy sceniczne.

W czerwcu w naszych wydarzeniach wzięło udział 1860 osób.

LIPIEC / SIERPIEŃ 2025

Lipiec i sierpień upłynęły pod znakiem intensywnych działań wakacyjnych realizowanych w ramach Akcji Lato „Wczasy i hałasy”, skierowanej do dzieci z klas I–III szkoły podstawowej. Program zajęć miał charakter opiekuńczo-edukacyjny i artystyczny, a jego celem było zapewnienie uczestnikom twórczego, bezpiecznego i aktywnego spędzania czasu wolnego w okresie wakacyjnym.

Program Akcji Lato był bardzo bogaty i zróżnicowany, dostosowany do wieku oraz zainteresowań dzieci. W ramach zajęć artystycznych i kreatywnych odbywały się liczne warsztaty plastyczne i rękodzielnicze, m.in. KoszulArt, Doniczkowe Love, Fikuśne skarpetki, tworzenie lampionów, zajęcia z papieroplastyki, praca z gliną, malowanie akwarelą, koralikowe zaplatanie oraz różnorodne formy animacji twórczej. Program obejmował także zajęcia ruchowe i rekreacyjne, takie jak gry terenowe, zabawy podwórkowe, turniej tenisa stołowego, klockowe konstrukcje oraz animacje ruchowe, sprzyjające integracji grupy i aktywności fizycznej. Ważnym elementem Akcji Lato były zajęcia edukacyjno-rozrywkowe, w tym LEGOMANIACY, muzykowanie z gitarą i akordeonem, pokazy baniek mydlanych oraz seanse kinowe. W okresie wakacyjnym realizowano również wyjścia plenerowe, m.in. do Parku Ludowego oraz do Starego Gaju, umożliwiające dzieciom kontakt z przyrodą i aktywne spędzanie czasu na świeżym powietrzu. Istotnym uzupełnieniem programu były czwartkowe wycieczki, które stanowiły jedną z najbardziej atrakcyjnych form zajęć. W ich ramach zorganizowano wyjazdy do Lasu Odkrywców, Laser City i na kręgle, a także do Wioski Indiańskiej „Topai”. Wycieczki miały charakter edukacyjno-rekreacyjny i cieszyły się dużym zainteresowaniem uczestników.

Podsumowując, Akcja Lato „Wczasy i hałasy” była przedsięwzięciem o szerokim zakresie działań i wysokiej frekwencji.

W wydarzeniach zorganizowanych w lipcu i sierpniu wzięło udział 100 osób.

WRZESIEŃ 2025

W ramach działalności kinowej odbyło się dziewięć projekcji filmowych.

Na scenie zaprezentowano dwa musicale „Heathers” w wykonaniu uczniów Liceum Ogólnokształcącego im. Stanisława Staszica, które przyciągnęły liczną publiczność i stanowiły przykład wysokiego poziomu artystycznego młodzieżowych realizacji scenicznych. Odbył się również spektakl Teatru Panopticum „Grzechy szkolne”, podejmujący tematykę bliską młodemu widzowi.

W programie miesiąca znalazł się także monodram Sławomira Hollanda „Jak to było naprawdę?”. Zorganizowano koncert Grupy Muzycznej z Lublina, a także koncert inauguracyjny Lubel-

skiego Uniwersytetu Drugiego Wieku, prezentujący repertuar z zakresu muzyki popularnej i operetkowej, skierowany przede wszystkim do środowiska seniorów.

Ważnym elementem programu były wydarzenia realizowane w ramach Lubelskiego Festiwalu Nauki. Dom Kultury LSM był miejscem dwóch inicjatyw edukacyjnych: spotkania poświęconego poszukiwaniom polskich bogactw naturalnych oraz warsztatu z zakresu rozpoznawania i stosowania ziół.

W obszarze sztuk wizualnych odbył się wernisaż wystawy malarstwa Zbigniewa Strzyżyńskiego.

Program września uzupełniła prelekcja podróżnicza Stanisława Kusiaka.

We wrześniu w wydarzeniach kulturalnych wzięło udział 1859 osób.

PAŹDZIERNIK 2025

W ramach działalności kinowej zrealizowano czternaście projekcji filmowych.

W październiku odbył się spektakl taneczny „Introspekcja”, prezentujący współczesne formy ekspresji ruchowej i wzbogacający ofertę sceniczno-performatywną placówki.

Ważnym wydarzeniem o charakterze edukacyjnym był wykład z historii sztuki „Vincent van Gogh - pasja koloru”, który przybliżył uczestnikom sylwetkę artysty oraz znaczenie jego twórczości w historii sztuki.

W obszarze literatury zorganizowano spotkanie autorskie połączone z promocją książki „Pod dziką różą” autorstwa Ewy Bechyne-Henkiel, które stworzyło przestrzeń do rozmowy o literaturze oraz bezpośredniego kontaktu z autorką. Odbył się koncert „Aldaron - bieszczadzki bard”, a także koncert ludowy zespołu Lubelacy, promujący tradycje muzyki ludowej regionu. Zorganizowano również spotkanie muzyczno-poetyckie poświęcone twórczości Anny i Stanisława Fornalów.

Zrealizowano Improwizacje Teatralne dla dorosłych w ramach Festiwalu Improwizacji Teatralnych, które spotkały się z dużym zainteresowaniem publiczności.

Sztuki wizualne reprezentował wernisaż wystawy „Wielorodność. Dwa spojrzenia”, prezentującej prace Piotra Fąfrowicza i Philippe’a Gombarta.

Program października uzupełniło spotkanie podróżnicze Stanisława Kusiaka.

Ruszyliśmy również ze stałymi zajęciami. Dla dzieci uformowały się grupy: trzy baletowe, tańca nowoczesnego, zajęć wokalnych, nauki gry na

gitarze i pianinie, dwie grupy zajęć artystycznych dla młodzieży, trzy grupy plastyczne, rękodzieła dla dzieci, zajęć w modelarni lotniczej, warsztatów edukacyjnych z wykorzystaniem klocków Lego, szachowa. Dla dorosłych: sześć grup gimnastyki dla pań, zdrowego kręgosłupa, dwie malarstwa i rysunku, zajęć wokalnych, zumbi, Latino Solo dla pań, zajęć kreatywnych, Klubu Brydżowego. Tygodniowo w zajęciach stałych w DK LSM bierze udział ok. 300 osób.

W październiku z naszych propozycji skorzystało 2091 osób.

LISTOPAD 2025

W ramach działalności kinowej zorganizowano trzy seanse filmowe.

Odbył się wykład z historii sztuki „Olga Boznańska - malarka ludzkich dusz”, przybliżający uczestnikom sylwetkę artystki oraz znaczenie jej twórczości w historii polskiego malarstwa.

Listopad obfitował w wydarzenia patriotyczne. Zorganizowano dwa koncerty patriotyczne: w wykonaniu uczniów Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 5, a także Studia Natural Voice Agi Tomczyk, które wpisywały się w obchody Narodowego Święta Niepodległości i spotkały się z dużym zainteresowaniem publiczności.

W miesiącu tym odbyły się także wydarzenia taneczne i integracyjne. Zrealizowano potańcówki organizowane przez Ośrodek Międzykulturowych Inicjatyw Twórczych „Rozdroża” w ramach projektu „Rozdroża tradycji”.

Jednym z ważniejszych wydarzeń listopada był Krótki Festiwal Artystyczny, zorganizowany przez Stowarzyszenie Ulica Krótka. W ramach festiwalu odbyły się warsztaty „Sztuka storytellingu”, prelekcje Piotra Odoszewskiego, Konrada Nowackiego i Maksymiliana Wieczorkowskiego, pokaz krótkometrażowych filmów amatorskich oraz panel dyskusyjny młodych filmowców „Kino na start”.

Oferta teatralna miesiąca obejmowała spektakl „Pchła Szachrajka”, przygotowany i wykonany przez uczniów Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 5, skierowany do najmłodszej publiczności.

W listopadzie Dom Kultury LSM był również miejscem wydarzeń o charakterze społecznym i informacyjnym. Odbyło się spotkanie zorganizowane przez Urząd Miasta Lublin, poświęcone zagadnieniom zarządzania kryzysowego, skierowane do mieszkańców i przedstawicieli instytucji.

W obszarze literatury zorganizowa-

wano spotkanie autorskie z Katarzyną Bauer, a także XXVII Jesienne Debiuty Poetyckie, przygotowane przez Związek Literatów Polskich - Oddział w Lublinie.

Sztuki wizualne reprezentował wernisaż wystawy fotografii Andrzeja Suchoraba „Nowy Jork”.

Program listopada uzupełniło spotkanie podróżnicze Stanisława Kusiaka.

Miesiąc zakończyła zabawa andrzejkowa w stylu PRL, która miała charakter rozrywkowo-integracyjny i spotkała się z dużym zainteresowaniem uczestników.

W listopadowych wydarzeniach wzięło udział 1657 osób.

GRUDZIEŃ 2025

Miesiąc otworzył kiermasz bożonarodzeniowy, który cieszył się dużym zainteresowaniem mieszkańców i stanowił okazję do zakupu rękodzieła oraz wyrobów świątecznych, a także do integracji lokalnej społeczności.

W grudniu odbył się wykład z historii sztuki „Jan van Eyck – historia jednego obrazu”.

Istotnym wydarzeniem było spotkanie międzypokoleniowe zorganizowane przez Lubelski Uniwersytet Drugiego Wieku, obejmujące projekcję filmu w reżyserii Nataszy Ziółkowskiej-Kurczuk oraz rozmowę z autorką.

W ramach działań warsztatowych zrealizowano warsztaty tworzenia ozdób choinkowych z uczestnikami Klubu Aktywnego Seniora LSM, które odbyły się w Przedszkolu nr 33 im. Kubusia Puchatka. Zorganizowano także bezpłatne warsztaty robienia stroików bożonarodzeniowych oraz świąteczne warsztaty dla grup zorganizowanych, w których wzięło udział kilkadziesiąt grup.

Działania skierowane do dzieci obejmowały zabawę choinkową dla klas Szkoły Podstawowej nr 29, a także Osiedlowe Ubieranie Choinki na placu przy fontannie na osiedlu Adama Mickiewicza, połączone z występami dzieci z okolicznych przedszkoli i szkoły.

W grudniu Dom Kultury LSM był również miejscem licznych wydarzeń muzycznych. Odbył się koncert zespołu Carlos Band - Tribute to Santana, który spotkał się z bardzo dobrym odbiorem publiczności. Zrealizowano także koncert świąteczny Lubelskiego Chóru Muzyki Rozrywkowej, kolędowanie z Ogólnokształcącą Szkołą Muzyczną I i II stopnia im. Karola Lipińskiego w Lublinie, koncert świąteczny Lubelskiego Stowarzyszenia Orkiestr Dętych oraz koncert kolęd „Droga Maryi do

Betlejem” w wykonaniu Studia Natural Voice Agi Tomczyk, dofinansowany ze środków Rady Dzielniczy Rury.

Oferta teatralna miesiąca obejmowała spektakle w wykonaniu Kieleckiego Teatru Lektor, które wzbogaciły program kulturalny Domu Kultury w okresie przedświątecznym.

W grudniu odbyło się również spotkanie autorskie z Anną Winner, a także kolejne spotkanie podróżnicze ze Stanisławem Kusiakiem, stanowiące kontynuację cyklu wydarzeń edukacyjno-inspirujących.

W grudniu odwiedziło nas 2366 osób.

W 2025 roku Dom Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podczas zorganizowanych przez nas wydarzeń, odwiedziło 18 431 osób. To ponad dwa razy więcej niż w roku poprzedzającym (2023 rok - 9195 osób).

Przy DK LSM działają: Lubelski Klub Aktywnego Seniora, Klub Aktywnego Seniora LSM.

W 2025 roku współpracowaliśmy z Urzędem Miasta Lublin, Stowarzyszeniem Pisarzy Polskich, Stowarzyszeniem Dziennikarzy Polskich, Związkiem Polskich Artystów Plastyków, Uniwersytetem Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, Ośrodkiem Międzykulturowych Inicjatyw Twórczych „Rozdroża”, Teatrem im. Juliusza Osterwy w Lublinie, Ogólnokształcącą Szkołą Muzyczną I i II stopnia im. Karola Lipińskiego w Lublinie, Młodzieżowym Domem Kultury Nr 2 „Pod Akacją”, przedszkolami i szkołami z różnych części miasta oraz wieloma innymi instytucjami.

PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI DZIAŁU TERENÓW ZIELONYCH W ROKU 2025

Dział Terenów Zielonych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzi prace związane z gospodarką drzewostanem na terenach zarządzanych przez LSM oraz nadzoruje pozostałe prace związane z utrzymaniem zieleni osiedlowej, realizowane przez administrację poszczególnych osiedli. Ponadto Dział wykonuje prace związane z myciem elewacji budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz mechanicznym czyszczeniem chodników i ulic osiedlowych.

W roku 2025 wykonano różnego rodzaju prace pielęgnacyjne na 725 drzewach, z czego zdecydowaną większość przy użyciu podnośnika kosowego znajdującego się na wyposażeniu Działu. Prace na drzewach, w przypadku których użycie podno-

śnika było niemożliwe ze względu na ich wysokość lub utrudniony dojazd, wykonywane były przez wykwalifikowanego arborystę z zastosowaniem metod dostępu linowego. Zakres prac pielęgnacyjnych został określony na podstawie corocznych przeglądów drzewostanu, przeprowadzonych wspólnie z administracjami poszczególnych osiedli. W ich wyniku wskazano drzewa obumarłe, zamierające lub stwarzające zagrożenie, przeznaczone do usunięcia, a także drzewa wymagające zabiegów pielęgnacyjnych. Zabiegi te obejmowały przede wszystkim cięcia sanitarne i korygujące, mające na celu poprawę stabilności drzew i bezpieczeństwa w ich otoczeniu, oraz cięcia prześwietlające, wykonywane głównie w wniosek mieszkańców, w celu poprawy doświetlenia lokali mieszkalnych. W zasadzonych przypadkach w koronach drzew montowano specjalistycznewiązania ograniczające ryzyko uszkodzeń pni i konarów na skutek działania sił natury. W ciągu ostatniego roku zamontowano 25 wiązań na 14 drzewach, natomiast w ciągu ostatnich trzech lat łącznie 99 wiązań w koronach 62 drzew. W ciągu pięciu lat działalności Działu Terenów Zielonych pracom pielęgnacyjnym poddano ponad 3,2 tysiąca drzew.

W minionym roku złożono 37 wniosków o usunięcie 81 drzew, a uzyskano 44 decyzje administracyjne zezwalające na usunięcie 56 drzew. Dodatkowo odnotowano 10 przypadków złomów i wywrotów, powstałych w wyniku niekorzystnych warunków atmosferycz-

nych. Łącznie w 2025 roku usunięto 62 drzewa, natomiast w ramach realizacji obowiązku kompensacji przyrodniczej wykonano 81 nasadzeń zastępczych drzew. W ciągu ostatnich pięciu lat posadzono łącznie 440 młodych drzew.

Wiosną 2025 roku założono ozdobne łąki kwietne w rejonach Ballady 16, Krasieńskiego 6-10, Kazimierza Wielkiego 13, Bolesława Chrobrego 20, Pozytywistów 7a, 14, 15, Ignacego Rzeckiego 10, Magdaleny Brzeskiej 2, o łącznej powierzchni około 3150 m². Ponadto odnowiono zaniedbane i zachwaszczone „skalniaki” przy ul. Wajdeloty 3 oraz Emancypantek 5 / Faraona 6, a także wykonano nasadzenia uzupełniające krzewów w sąsiedztwie budynków przy ulicy Ignacego Rzeckiego 14, Pana Balcera 11, Pana Wołyńskiego 3 i Konrada Wallenroda 4a (DK LSM). Dodatkowo wykonano nasadzenia krzewów i bylin w wielu innych lokalizacjach na terenach osiedli LSM.

W 2025 roku umyto elewacje 14 budynków mieszkalnych, 2 budynków usługowych oraz 18 wiatrotapów. Prace objęły elewacje budynków mieszkalnych przy ulicach: Irydiona 10, Grażyny 2, 4, 6, 8, Magdaleny Brzeskiej 9, 10, 14, 16, Nadbystrzyckiej 93, 97, Bolesława Chrobrego 3, 7, 12 oraz frontowe elewacje budynków usługowych przy ulicy Bolesława Śmiałego 14 i Pana Balcera 9. Ponadto umyte zostały wiatrotapy budynków wysokich przy ulicy Leonarda 7, 9, 11, Pana Balcera 11, Skrzatów 2 i Żarnowieckiej 5. Wszystkie wyżej wymienione prace wykonane zostały przez pracowników Działu

Terenów Zielonych.

Podnośnik koszowy wykorzystywany był również do innych prac na wysokości, takich jak drobne naprawy balkonów i elewacji, czyszczenie rynien i rur spustowych, wymiana żarówek w zewnętrznych oprawach oświetleniowych, usuwanie gniazd os i szerszeni, usuwanie sopli i nawisów śnieżnych oraz montaż dekoracji świątecznych. Wiosną i jesienią prowadzono także mechaniczne czyszczenie chodników i ulic osiedlowych przy użyciu zamiatarki komunalnej będącej na wyposażeniu Działu.

Szczegółowe zestawienie prac wykonanych przez Dział Terenów Zielonych Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2025 przedstawiono w tabeli poniżej.



Osiedle:	Mickiewicza	Słowackiego	Krasieńskiego	Sienkiewicza	Konopnickiej	Prusa	Piastowskie	Razem
Liczba złożonych wniosków o usunięcie drzew	9	6	4	2	4	8	4	37
Liczba drzew wnioskowanych do usunięcia	18	11	9	8	7	23	5	81
Liczba otrzymanych decyzji administracyjnych	12	7	4	2	3	12	4	44
Liczba drzew, na których usunięcie zostało wydane	15	9	3	8	5	12	4	56
Złomy i wywroty (drzewa zniszczone w czasie burz)	1	1	3	1	1	2	1	10
Liczba drzew usuniętych (zezwoleń + złomy i wywroty)	15	10	6	9	4	13	5	62
Liczba drzew poddanych pielęgnacji przy użyciu	184	144	78	10	66	92	100	674
Liczba drzew poddanych pielęgnacji metodą wspinaczkową	18	8	0	2	2	10	11	51
Liczba drzew zabezpieczonych wiązaniami	4	4	0	1	0	1	4	14
Liczba wiązań zabezpieczających w koronach drzew	8	7	0	3	0	1	6	25
Liczba wykonanych nasadzeń zastępczych drzew	19	9	7	12	6	13	15	81
Liczba elewacji budynków mieszkalnych umytych przy użyciu podnośnika	4	0	1	0	0	6	3	14
Liczba umytych wiatrotapów	0	0	9	0	9	0	0	18

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2025 r. liczba członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła: **14826**.

- Na przestrzeni roku sprawozdawczego w Spółdzielni zarejestrowano w charakterze członków **420** osób, w tym:
 - **335** osób z tytułu nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź po ustanowieniu na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - **53** osoby to właściciele wyodrębnionych lokali, którzy po złożeniu deklaracji członkowskiej uchwałą Zarządu zostali przyjęci w poczet członków Spółdzielni,
 - **30** osób posiadających 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 2 przypadkach dokonał Zarząd LSM

W 2025 r. członkostwo w Spółdzielni utraciło **615** członków, w tym:

- **261** na skutek zgonu
- **354** w związku ze zbyciem spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności i braku innego tytułu prawnego w zasobach LSM, podziałem majątku, działem spadku.

Na koniec 2025 roku Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała **13.238** lokalami mieszkalnymi.

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

- **106** lokali ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu
- **7290** lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu
- **5750** odrębna własność lokalu
- **76** lokali w najmie
- **16** ekspektatyw odrębnej własności lokali.

W 2025 r. zostało zawartych **61** aktów notarialnych ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu, w tym **56** aktów dotyczyło lokali mieszkalnych, a **5** aktów dotyczyło garaży.

W 2025 r. Spółdzielnia odzyskała 7 lokali mieszkalnych, w tym: 6 w Domu Seniora, 1 po realizacji wyroku eksmisyjnego. Lokale mieszkalne w Domu Seniora przy ulicy Pozytywistów 16 zostały ponownie zasiedlone na zasadzie umowy najmu zgodnie z „Regulaminem zasiedlania mieszkań oraz rozliczania zaliczki na wkład mieszkaniowy w Domu

Seniora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”. Właściciela lokalu po eksmisji zgodnie z art. 11 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłoniono w drodze przetargu.

Potwierdzeniem działalności Działu Członkowskiego jest poniższy wykaz transakcji zarejestrowanych w Spółdzielni na przestrzeni 2025 roku:

- **426** umów kupna- sprzedaży
- **159** umów darowizny
- **297** prawomocnych postępowań spadkowych
- **2** umowy zamian
- **10** podziałów majątku wspólnego małżonków
- **12** umów o dożywocie
- **29** ustanowionych pełnomocników do zarządzania lokalem.

Dział Członkowski prowadzi korespondencję i codzienną bezpośrednią obsługę interesantów polegającą na udzielaniu informacji z zakresu spraw członkowsko-mieszkaniowych. Obsługa w ww. zakresie związana jest ze współpracą z jednostkami zewnętrznymi tj. kancelariami notarialnymi, sądami bankami, urzędami skarbowymi i wieloma innymi. Wydanie stosownych dokumentów, zaświadczeń i udzielenie informacji w każdym przypadku poprzedzone jest analizą akt członkowskich pod kątem potwierdzenia tytułu prawnego do lokalu i ewentualnych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni.

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

Do zadań Działu należy sporządzenie zestawień dla rzeczoznawców majątkowych dotyczących transakcji kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali. Dział przygotowuje również kwartalne ankiety dla Narodowego Banku Polskiego, obejmujące transakcje lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym na rynku wtórnym.

Windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych w zasobach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2025 r.

Windykacja należności, jak co roku, była jednym z kluczowych działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni, mającym na celu poprawę ścisłości opłat eksploatacyjnych. Dzięki tym działaniom możliwe było

utrzymanie płynności finansowej, niezbędnej do realizacji bieżących zadań, takich jak utrzymanie zasobów mieszkaniowych, modernizacje oraz pokrycie kosztów eksploatacyjnych.

W ramach procesu windykacyjnego Zarząd Spółdzielni wdrożył zarówno prewencyjne, jak i interwencyjne środki. Regularny monitoring płatności pozwalał na szybkie identyfikowanie zaległości, co umożliwiało terminowe podejmowanie działań. Wysyłano monity i wezwania do zapłaty, prowadzono kontakt telefoniczny z dłużnikami, a w szczególnych przypadkach oferowano możliwość rozłożenia zadłużenia na raty.

Skuteczność podjętych działań była istotna dla ograniczenia narastania zadłużeń. Dzięki odpowiednio dobranym procedurom udało się zwiększyć poziom ściągłości należności w stosunku do poprzedniego okresu.

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.

Dbając o interes ogólny Spółdzielni, a tym samym jej członków, Zarząd w sposób ciągły kontrolował stan zadłużenia i podejmował szereg zdecydowanych działań windykacyjnych w postaci:

- wysyłania upomnień i wezwań do zapłaty oraz e-maili
- przeprowadzania rozmów z dłużnikami,
- zawierania porozumień z dłużnikami o spłacie zadłużenia w ratach,

W przypadku, kiedy wymienione powyżej formy oddziaływania nie przynosiły pożądanego efektu, Zarząd występował z roszczeniami na drogę postępowania sądowego oraz egzekwował zasądzone należności za pośrednictwem komornika.

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

Łączna kwota zadłużenia na dzień **31.12.2025 r.** wyniosła: **3 639 901,61 zł**, w tym:

- lokale mieszkalne	3 007 518,20 zł
- lokale użytkowe	618 059,82 zł
- garaże	14 323,59 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący **2,90 %**, pomimo rosnących naliczeń z tytułu opłat, które w 2025 r. były na bardzo wysokim poziomie, to wskaźnik zadłużenia jest nadal **niski**.

Poniższa tabela przedstawia działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla - lokale mieszkalne.

Osiedle	Sprawy skierowane do sądu	Sprawy skierowane do komornika	Sprawy skierowane do sądu w celu orzeczenia eksmisji	Eksmisje wykonane	Liczba wystanych upomnień	e-mail
A. Mickiewicza	3	1	-	-	232	246
J. Słowackiego	3	3	1	1-	189	36
Piastowskie	4	1	-	-	84	17
Z. Krasińskiego	5	1	-	-	76	101
H. Sienkiewicza	3	4	-	-	137	97
M. Konopnickiej	5	9	-	-	160	113
B. Prusa	3	2	-	-	191	26
RAZEM	26	21	1	1	1069	636

Poniższa tabela przedstawia działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla - lokale użytkowe:

Osiedle	Ilość spraw skierowanych do sądu o nakaz zapłaty	Ilość wystanych upomnień	Ilość spraw skierowanych o eksmisję	Ilość spraw skierowanych do komornika	e-mail
A. Mickiewicza	-	14	-	-	31
J. Słowackiego	-	17	-	1	58
Piastowskie	-	2	-	-	23
Z. Krasińskiego	2	11	-	-	30
H. Sienkiewicza	-	7	-	-	35
M. Konopnickiej	-	9	-	-	49
B. Prusa	1	2	-	-	25
RAZEM	3	62	0	1	251

Poniższa tabela przedstawia działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla - garaże

Osiedle	Ilość spraw skierowanych do sądu o nakaz zapłaty	Ilość wystanych upomnień	Ilość spraw skierowanych o eksmisję	Ilość spraw skierowanych do komornika	e-mail
A. Mickiewicza	-	28	-	-	14
J. Słowackiego	-	10	-	-	12
Piastowskie	-	44	-	-	16
Z. Krasińskiego	-	10	-	-	5
H. Sienkiewicza	-	18	-	-	14
M. Konopnickiej	1	7	-	2	1
B. Prusa	-	3	-	-	0
RAZEM	1	120	0	2	62

Postępowania windykacyjne prowadzone są w stosunku do członków spółdzielni, osób bez członkostwa i najemców mających co najmniej dwumiesięczne zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Proces windykacji w spółdzielni mieszkaniowej jest złożony i składa się z kilku etapów, od działań prewencyjnych, przez polubowne próby rozwiązania problemu, aż po postępowania sądowe i egzekucyjne. Każdy etap ma na celu odzyskanie należności, przy jednoczesnym ograniczeniu kosztów i minimalizowaniu konfliktów z mieszkańcami. Przed skierowaniem sprawy

do sądu dłużnik otrzymuje co najmniej dwa wezwania do dobrowolnej zapłaty zaległości bądź podjęcia mediacji.

W roku 2025 prowadzono 9 egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego - własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności, w 1 przypadku odbyła się licytacja, a w 1 przypadku nastąpiła spłata zadłużenia przed terminem licytacji. W stosunku do 1 z dłużników w wyniku postępowania o zatwierdzenie układu prowadzonego zgodnie z przepisami ustawy Prawo restrukturyzacyjne zatwierdzony został układ zawarty przez

dłużnika przewidujący restrukturyzację zobowiązań, co oznacza spłatę zadłużenia w ratach.

Dodatkowo wskazać należy, iż wobec 1 dłużnika została ogłoszona przez Sąd Rejonowy Lublin -Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku upadłość.

Ponadto posiadamy 2 wyroki eksmisyjne z orzeczonym lokalem socjalnym, gdzie zadłużenie na dzień 31.12.2025 r. wynosiło 55 018,94 zł. W 2025 r. został zrealizowany 1 wyrok eksmisyjny bez orzeczonego lokalu socjalnego, zadłużenie na dzień wykonania eksmisji wynosiło 31 422,83 zł.

Z uwagi na wzrastającą liczbę powtarzających się sytuacji, kiedy po zgonie właścicieli lokali powstaje problem z ustaleniem potencjalnych spadkobierców (szczególnie przebywających za granicą) zachodzi konieczność przeprowadzania postępowań spadkowych.

W 2025 r. toczyło się 7 postępowań spadkowych z wniosku Spółdzielni. Zadłużenie ogółem w powyższych postępowaniach na dzień 31.12.2025 r. wynosiło **256 805,16 zł**.

W 1 przypadku zakończono postępowanie, ustanowiono spadkobiercę, który dokonał spłaty zadłużenia **30 700,00 zł**. W pozostałych sprawach postępowania spadkowe są w toku.

Działania windykacyjne w Spółdzielni pozwoliły na częściowe odzyskanie

Analiza aktywów bilansu

AKTYWA	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025	zmiana	zmiana stanu %	strukt. %
A. Aktywa trwałe	197 455 386,17	192 655 996,04	-4 799 390,13	-2,43%	88,42%
I. Wartości niematerialne i prawne	222 447,83	205 910,25	-16 537,58	-7,43%	0,09%
II. Rzeczowe aktywa trwałe	192 211 742,95	185 860 960,88	-6 350 782,07	-3,30%	85,30%
III. Należności długoterminowe	3 599 020,21	3 304 124,97	-294 895,24	-8,19%	1,52%
IV. Inwestycje długoterminowe	439 963,56	439 963,56	0,00	0,00%	0,20%
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	982 211,62	2 845 036,38	1 862 824,76	189,66%	1,31%
B. Aktywa obrotowe	21 178 761,77	25 230 672,54	4 051 910,77	19,13%	11,58%
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	3 646 246,66	4 080 051,13	433 804,47	11,90%	1,87%
III. Inwestycje krótkoterminowe	15 570 742,14	19 150 660,70	3 579 918,56	22,99%	8,79%
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 961 772,97	1 999 960,71	38 187,74	1,95%	0,92%
AKTYWA razem	218 634 147,94	217 886 668,58	-747 479,36	-0,34%	100,00%

jednostka obliczeniowa: zł

W ciągu minionego roku wartość całego majątku LSM zmniejszyła się o 747.479,36 zł to jest o 0,34%.

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

Majątek trwały Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. stanowił kwotę 192.655.996,04 zł, a jego udział w aktywach LSM wyniósł 88,42%.

Zmiany wartości nastąpiły w wyniku:

- naliczenie umorzeń i amortyzacji (zmniejszenie)- 6.462.523,95 zł,
- wyodrębnienia własności (zmniejszenie)- 442.559,16 zł,

zaległości i ograniczenie wzrostu zadłużenia. Postępowania sądowe i egzekucje komornicze, choć czasochłonne i kosztowne, były konieczne w przypadku uporczywych dłużników. Priorytetem pozostaje dalsze podejmowanie działań mających na celu polubowne odzyskiwanie należności, przy jednoczesnym wdrażaniu procedur sądowych wobec uporczywych dłużników.

ANALIZA FINANSOWA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Całokształt działalności gospodarczej Spółdzielni za okres sprawozdawczy minionego roku obrazują dane finansowe ujęte w formie obowiązujących sprawozdań, których treść i ogólną analizę przedstawiamy poniżej.

Podkreślamy, iż sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami obowiązujących aktów prawnych w tym zakresie, głównie ustawy o rachunkowości oraz przepisów regulujących w sposób szczegółowy gospodarkę finansową spółdzielni.

ANALIZA BILANSU

Bilans stanowi podstawowy element sprawozdania finansowego. Jest zestawieniem wartości posiadanego majątku i źródeł jego finansowania, czyli w jasny i rzetelny sposób przedstawia sytuację majątkową i finansową spółdzielni.

Poszczególne składniki majątku, jego strukturę oraz zmianę w ciągu roku obrazuje poniższa tabela.

- likwidacje, sprzedaż, przekazania do użytkowania (zmniejszenie)- 416.031,69 zł,
- zwiększenia majątku (budowy, modernizacje, inne zwiększenia) - 2.521.724,67 zł.

Powyższe, w sumie spowodowało zmniejszenie majątku trwałego o 4.799.390,13 zł.

W skład majątku trwałego wchodzi:

- „**Wartości niematerialne i prawne**” - w wysokości 205.910,25 zł to posiadane przez Spółdzielnię programy, licencje i pozostałe prawa.
- „**Rzeczowe aktywa trwałe**” - stanowią największy udział w majątku LSM tj. 85,30 % - 185.860.960,88 zł.

Są to:

- *grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) - 34.927.430,15 zł,
- *budynki -stan 146.190.324,26 zł,
- *urządzenia techniczne i maszyny - stan 3.581.227,34 zł,
- *środki transportu i pozostałe -stan 1.161.979,13 zł.
- „**Należności długoterminowe**” - o wartości 3.304.124,97 zł stanowią:
 - *rozrachunki (fundusz celowy) z tytułu budowy dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich w osiedlu Piastowskim - 2.829.317,60 zł,
 - *rozrachunki i wkłady do wniesienia z tytułu dociepleń - 474.807,37 zł.
- „**Inwestycje długoterminowe**” - 439.963,56 zł są to posiadane akcje.

- „**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**” – 2.845.036,38 zł są kosztami rozliczonymi w czasie dotyczącymi termomodernizacji budynków mieszkalnych, budowy dźwigów osobowych i remontów mienia spółdzielni.
- **Majątek obrotowy LSM** na dzień 31.12.2025 roku to 25.230.672,54 zł (11,58 % aktywów Spółdzielni). Zwiększenie wartości o 4.051.910,77 zł.

Główne pozycje majątku obrotowego stanowią:

- „**Należności krótkoterminowe**” - 4.080.051,13 zł (1,87%) to głównie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i rozrachunki z tytułu mediów, publiczno-prawne i pozostałe. Zwiększenie w minionym roku o 433.804,47 zł.
- „**Inwestycje krótkoterminowe**” – posiadane przez Spółdzielnię środki

pieniężne. W dniu 31.12.2025 r. była to kwota 19.150.660,70 zł.

Zwiększenie środków w stosunku do 31.12.2024 roku o – 3.579.918,56 zł.

- „**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**” - w kwocie 1.999.960,71 zł stanowią m.in rozrachunki z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, prenumeraty, składki, leasing i podatek VAT do rozliczenia. Zmiana stanu (wzrost) o 38.187,74 zł.

Analiza pasywów bilansu

Pasywa bilansu pokazują nam źródła finansowania opisanego wcześniej majątku. W Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień bilansowy 82,61 % pasywów to fundusze własne, a co za tym idzie, zobowiązania tylko w 17,39 % finansują prowadzoną działalność.

PASYWA	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025	zmiana	zmiana stanu %	strukt.%
A. Fundusze własne	185 492 090,81	179 995 949,81	-5 496 141,00	-2,96%	82,61%
I. Fundusz podstawowy	115 818 786,69	111 210 292,14	-4 608 494,55	-3,98%	51,04%
II. Fundusz zasobowy	68 553 478,45	67 941 923,93	-611 554,52	-0,89%	31,18%
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	632 163,42	364 101,19	-268 062,23	-42,40%	0,17%
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
VI. Zysk (strata) netto	487 662,25	479 632,55	-8 029,70	-1,65%	0,22%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	33 142 057,13	37 890 718,77	4 748 661,64	14,33%	17,39%
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe	2 976 743,09	4 832 141,40	1 855 398,31	62,33%	2,22%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	27 070 439,63	28 540 311,82	1 469 872,19	5,43%	13,10%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 094 874,41	4 518 265,55	1 423 391,14	45,99%	2,07%
PASYWA razem	218 634 147,94	217 886 668,58	-747 479,36	-0,34%	100,00%

jednostka obliczeniowa: zł

FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na koniec 2025 roku to 179.995.949,81 zł.

W tym:

- **Fundusz podstawowy**
- 111.210.292,14 zł, 51,04 % pasywów (zmniejszenie o 4.608.494,55 zł z powodu rozliczeń udziałów i wkładów mieszkaniowych i budowlanych, umorzeń i przeniesienia praw własności lokali).
W jego skład wchodzi:
- fundusz udziałowy - 562.672,81 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych – 1.916.386,53 zł
- fundusz wkładów budowlanych - 108.731.232,80 zł
- **Fundusz zasobowy** - wynosi 67.941.923,93 zł, co stanowi 31,18 % pasywów.

W badanym okresie nastąpiło zmniejszenie funduszu o 611.554,52 zł.

- **Fundusz z aktualizacji wyceny** – 364.101,19 zł, tj. 0,17 % pasywów.
Jest to fundusz przeszacowania środków trwałych, obrazujący ich umorzenia, przeszacowania wartości i waloryzacje. Nastąpiło zmniejszenie pozycji z tego tytułu o 268.062,23 zł.
- **Zysk netto** – 479.632,55 zł jest wypracowanym wynikiem dodatnim na działalności gospodarczej LSM (z wyłączeniem GZM) po naliczeniu podatku dochodowego zgodnie z wymogami przepisów ustawowych.

FUNDUSZE OBCE

- **Zobowiązania długoterminowe** o wartości 4.832.141,40 zł stanowią 2,22 % pasywów bilansu.

Obejmują:

* docieplenia – 51.916,85 zł,
* opłatę przekształceniową – 2.126.069,40 zł.
Jest to zobowiązanie na rzecz Gminy Lublin z tytułu ustawowego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności dla nieruchomości przy ul. T. Zana 27-29.

* pożyczkę PFP – Dostępność Plus i pożyczkę BGK ZTM – 2.654.155,15 zł.
Są to pożyczki celowe, uzyskane na bardzo preferencyjnych warunkach, które sfinansowały budowę dźwigów osobowych w osiedlu Piastowskim (681.740 zł) oraz finansują termomodernizację budynków mieszkalnych w osiedlu im. A. Mickiewicza (1.972.415,15 zł).

- **Zobowiązania krótkoterminowe** wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 28.540.311,82 zł i 13,10 % udziału w pasywach bilansu. W tym:
 - *zobowiązania – 23.795.864,40 zł,

Są to głównie zobowiązania w ramach rozrachunków z tytułu dostarczonej energii, wody i ścieków, wywozu nieczystości, publiczno-prawne i inne,

* fundusze specjalne -4.744.447,42 zł. W ich skład wchodzi fundusz remontowy i Fundusz Zakładowych Świadczeń Socjalnych. Ich wykorzystywanie podporządkowane jest obowiązującym regulaminom.

- **Rozliczenia międzyokresowe** o wartości 4.518.265,55 zł (2,07% pasywów) stanowią kwoty podlegające rozliczeniom w okresach przyszłych (wynik GZM, inne rozliczenia).

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat pokazuje nam wszystkie osiągnięte przychody oraz poniesione koszty w roku obrotowym zarówno z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jak też działalności pozostałej oraz efekt tej działalności, czyli uzyskany wynik finansowy.

Koszty LSM z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów działalności w roku ubiegłym wyniosły 120.665.611,34 zł. Z tego:

- eksploatacja zasobów mieszkaniowych - 56.007.469,93 zł
- działalność pozostała - 9.829.622,23 zł
- woda i ścieki - 11.224.042,71 zł
- energia cieplna - (c.o. i c.w.) - 43.587.486,17 zł
- działalność społ. - wych. osiedli -16.990,30 zł.

Ponadto, wystąpiły tzw. pozostałe koszty operacyjne w kwocie 521.491,92 zł obejmujące koszty postępowań sądowych i komorniczych, odpisy aktualizujące należności, należności umorzone, nieściągalne, waloryzacje i inne.

W ewidencji Spółdzielni wykazano również koszty finansowe w wysokości 2.800,37 zł stanowiące głównie odsetki od posiadanych pożyczek.

Przychody Spółdzielni z działalności to 122.413.473,79 zł.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 308.339,78 zł obejmują głównie środki uzyskane w wyniku postępowań sądowych i komorniczych, oraz otrzymanych odszkodowań.

Przychody finansowe stanowią kwotę 789.024,31 zł i obejmują odsetki od środków na rachunkach bankowych i lokatach i odsetki od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych.

ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Przedstawione relacje pomiędzy poszczególnymi elementami sprawozdań mówiące o płynności i zadłużeniu pozwalają spojrzeć na sytuację finansową oraz sprawność zarządzenia Spółdzielnią na przestrzeni trzech ostatnich lat.

Analiza płynności finansowej

Wskaźniki określające płynność finansową informują o tym, że Spółdzielnia jest w stanie terminowo realizować swoje płatności.

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi:

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

$Wszp = \text{Środki pieniężne} / \text{zobowiązania bieżące (bez f. specjalnych)}$

2023 rok	2024 rok	2025 rok
Wszp=65,4%	Wszp=59,0%	Wszp=80,5%

Przedstawiona wartość mówi nam, że 31 grudnia 2025 roku mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym 80% posiadanych zobowiązań krótkoterminowych, mimo tego, że terminy ich płatności przypadają w roku 2026.

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 upłynnienie posiadanych zasobów majątku obrotowego.

$Wbp = \text{Środki obrotowe} - \text{zapasy} / \text{zobowiązania bieżące (bez f. specjalnych)}$

2023 rok	2024 rok	2025 rok
Wbp=87,6%	Wbp=80,3%	Wbp=106,03%

Wysokie wartości na przestrzeni ostatnich lat świadczą o wypłacalności Spółdzielni. Natomiast wskaźnik na koniec roku 2025 mówi nam, że 31 grudnia moglibyśmy spłacić wszystkie zobowiązania krótkoterminowe poprzez upłynnienie majątku obrotowego.

Analiza wspomaganie finansowego – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

$\text{Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego} = \text{Zobowiązania ogółem (bez f. specjalnych)} / \text{kapitał własny}$

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

2023 rok	2024 rok	2025 rok
Wzkwł=14,7%	Wzkwł=15,8%	Wzkwł=15,9%

Poziom wskaźnika informuje nas, że w dniu bilansowym 2025 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło zaledwie 0,15 jednostki kapitału obcego. Stabilny poziom wskaźnika w ostatnich latach jest potwierdzeniem, że Spółdzielnia w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe a tzw. wspomaganie zewnętrzne ma tutaj znaczenie marginalne.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego:

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

2023 rok	2024 rok	2025 rok
Wzdł.=0,40%	Wzdł.=0,39%	Wzdł.=1,47%

Wskaźnik ten obrazuje jaka procentowa wielkość kapitałów własnych jest finansowana przez zobowiązania długoterminowe w postaci kredytów i pożyczek. Na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia posiadała pożyczki długoterminowe:

*Pożyczkę wspierającą zieloną transformację miast udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego (1.972.415,15 zł) na termomodernizację budynków mieszkalnych w osiedlu im. A. Mickiewicza. Pożyczka dotyczy budynków przy ulicy Grażyny 11 oraz K. Wallenroda 2B.

* Pożyczkę na budowę dźwigów osobowych w budynkach średniowysokich w osiedlu Piastowskim.

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”. Wartość pożyczki w zobowiązaniach długoterminowych na dzień bilansowy to 681.740 zł.

Przypominamy, że wymienione pożyczki pozyskane zostały na bardzo preferencyjnych warunkach (z symbolicznym oprocentowaniem i znacznym umorzeniem kapitału), a zobowiązania z tego tytułu dotyczą konkretnych budynków i są spłacane przez ich mieszkańców.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych:

Wze = zaległości (należności) eksploatacyjne / obciążenia eksploatacyjne

2023 rok	2024 rok	2025 rok
Wze =3,32%	Wze =2,77%	Wze =2,90%

Zaległości w opłatach na koniec 2025 roku wyniosły 2,90% w stosunku do naliczeń rocznych.

Utrzymanie wskaźnika zaległości w ostatnich latach na bardzo niskim poziomie (poniżej 3%) świadczy wprost o prowadzeniu przez Spółdzielnię skutecznych działań windykacyjnych i wpływa pozytywnie na bieżącą płynność finansową.

PODSUMOWANIE

Podsumowując informujemy, iż jak corocznie sprawozdanie finansowe zostało poddane badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta (osoba zaufania publicznego) wybranego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, a wydana opinia z badania dołączona do sprawozdania potwierdza rzetelność danych liczbowych, na których oparta jest przedstawiona analiza.

W świetle przedstawionych danych, w tym wyliczonych podstawowych wskaźników można jednoznacznie stwierdzić, że sytuacja finansowa Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra i w najbliższej przyszłości nie występuje zagrożenie dla kontynuacji jej działalności.

Stan środków pieniężnych w dniu bilansowym, niski poziom wskaźników zaległości oraz zdecydowana przewaga funduszy własnych finansujących działalność pozwalają na utrzymanie niezależności gospodarczej jednostki.

Systematyczna, oparta na racjonalnych decyzjach realizacja przyjętych planów gospodarczych przetożyła się na ugruntowanie stabilnej kondycji ekonomicznej Spółdzielni i pozwoliła na niwelowanie skutków występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych.

WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2025 ROKU

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2025 roku, w ramach prowadzonej działalności – obejmującej gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz działalność pozostałą – osiągnęła łączny wynik finansowy w wysokości **2 320 934,25 zł.**

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) na dzień 31 grudnia 2025 r. wykazał nadwyżkę **w wysokości 1 202,5 tys. zł.** Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych **nadwyżka** ta zostaje przeniesiona na rok następny, z podziałem na poszczególne nieruchomości.

Pozostała działalność Spółdzielni, obejmująca przede wszystkim przychody z najmu lokali użytkowych, odsetki od lokat bankowych oraz inne przychody finansowe, również przyniosła dodatni wynik w wysokości **1 118,4 tys. zł.** Po odprowadzeniu podatku dochodowego CIT w wysokości **520,4 tys. zł** i uwzględnieniu przytków nieruchomości zysk netto Spółdzielni za 2025 rok wyniósł **479,6 tys. zł.** Podobnie jak w roku ubiegłym proponujemy Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie zysku

na fundusz remontowy osiedli.

Całkowite koszty działalności Spółdzielni w 2025 roku wyniosły **120,6 mln zł**, co oznacza wzrost o **17,3 mln zł** w porównaniu do roku 2024. Dynamika wzrostu kosztów wyniosła 16,75% i była znacząco wyższa niż w roku poprzednim (9,7%). Największą pozycję kosztową, jak co roku, stanowią koszty centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody – **43,7 mln zł**, co odpowiada 36% całkowitych kosztów eksploatacji. Ich wartość oraz udział systematycznie rosną. Istotne wzrosty kosztów w porównaniu do roku poprzedniego odnotowano również w następujących obszarach:

- wywóz nieczystości: **+29%**,
- ubezpieczenie majątku: **+9%**,
- sprzątanie klatek schodowych: **+13,5%**,

W 2026 roku przewidujemy utrzymanie presji kosztowej, szczególnie w obszarze energii ciepłej, usług komunalnych oraz kosztów pracy, a jej poziom będzie uzależniony od cen energii, paliw i warunków pogodowych. Pozostała działalność Spółdzielni powinna nadal generować dodatnie wyniki, choć ich wielkość może być nieco niższa ze względu na możliwe obniżenie stóp procentowych (wpływ na przychody finansowe) oraz rosnące koszty utrzymania lokali użytkowych. Zakładamy także stopniową poprawę wyników Domu Kultury LSM w związku z zakończonymi remontami i zwiększeniem wykorzystania tego obiektu do celów komercyjnych.

Lublin, dn. 30. 03. 2026 r.

INFORMACJE DODATKOWE DO SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI LSM ZA 2025 ROK ZESTAWIENIA TABELARYCZNE

I./IA. STAN ZASOBÓW NA 31.12.2025 ROK

II. KOSZTY EKSPLOATACJI

III. KOSZTY KONSERWACJI

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY

IVA. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO LOKALI MIESZKALNYCH
NA DZIEŃ 31.12.2025 ROK

V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2025 ROK

VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2025 rok uwzględniający lokale posiadające odrębną własność

Lp.	Nazwa osiedla	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość mieszkań	Ilość garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	w tym			
						lokale mieszkalne	garaże	l. użytkowe (prawo własn., odr. wł.)	lokale własność Spółdzielni
1.	A. Mickiewicza	58	3 104	371	156 977,17	145 573,39	5 831,30	2 070,10	3 502,38
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. Krasińskiego	17	1 546	162	85 743,30	73 658,80	2 531,00	2 483,52	7 069,98
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	1 928	80	103 165,44	97 206,58	1 296,45	1 456,40	3 206,01
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
	RAZEM	212	13 238	1 471	701 638,73	635 100,81	23 470,37	12 519,13	30 548,42

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODREBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2025 rok

Lp.	Nazwa osiedla	Ilość ogółem lokali posiadających odrębną własność	w tym:			Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	w tym:		
			lokale mieszkalne	garaże	l. użytkowe i pracownice plastyczne		lokale mieszkalne	garaże	l. użytkowe i pracownice plastyczne
1.	A. Mickiewicza	1 451	1 387	59	5	69 446,05	67 730,85	1 025,10	690,10
2.	J. Słowackiego	925	815	105	5	38 145,17	36 222,11	1 651,19	271,87
3.	Piastowskie	647	566	80	1	28 893,85	27 580,35	1 295,00	18,50
4.	Z. Krasińskiego	776	690	58	28	36 754,42	33 469,30	950,00	2 335,12
5.	H. Sienkiewicza	687	584	88	15	32 601,68	29 212,70	1 487,98	1 901,00
6.	M. Konopnickiej	888	857	25	6	44 772,15	43 855,65	409,20	507,30
7.	B. Prusa	875	851	23	1	44 773,83	44 051,27	380,56	342,00
	RAZEM	6 249	5 750	438	61	295 387,15	282 122,23	7 199,03	6 065,89

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2025 ROK (w złotych)

Wyszczególnienie	Osiedle im.										RAZEM	Struktura (%)
	A.Mickiewicza	J.Słowackiego	Piastowskie	Z.Kraśnińskiego	H.Sienkiewicza	M.Konopnickiej	B.Prusa					
Centralne ogrzewanie	9 210 153	6 219 266	3 778 126	4 735 795	4 087 856	5 060 015	5 873 410	38 964 621	32,29%			
Podgrzew wody	252 893	63 069	208 486	533 136	148 360	347 624	3 206 743	4 760 312	3,95%			
Zimna woda i ścieki, abonament MPWIK	2 602 399	1 594 098	1 138 996	1 285 614	1 190 535	1 843 741	1 620 377	11 275 760	9,34%			
Wywóz nieczystości	2 034 508	1 389 494	935 965	1 248 277	1 040 701	1 561 808	1 360 485	9 571 239	7,93%			
Energia	303 357	178 444	185 670	399 227	191 987	272 224	173 045	1 703 955	1,41%			
Podatki i opłaty (pod. od nier., wiecz. uz. gruntów)	437 788	524 600	239 112	585 892	346 435	409 607	300 643	2 844 077	2,36%			
Koszty osobowe z narzutami (ekspł.nieruchomości)	2 001 674	989 990	873 116	1 117 800	950 344	1 187 792	1 331 453	8 452 169	7,00%			
Narzuty kosztów ogólnych	1 463 180	982 771	675 095	1 188 788	901 069	1 110 952	1 075 929	7 397 784	6,13%			
Ubezpieczenie majątku	371 033	215 172	158 557	202 727	132 997	257 131	253 342	1 590 958	1,32%			
Pozostałe koszty	951 215	523 603	384 905	922 482	361 740	503 888	583 588	4 231 420	3,51%			
Remonty (odpisy) i inne:	4 042 323	2 395 266	1 867 519	2 023 411	1 909 508	2 671 041	2 882 669	17 791 737	14,74%			
- odpis na fundusz remontowy	3 899 749	2 294 331	1 584 299	2 008 999	1 895 882	2 635 946	2 754 133	17 073 338	14,15%			
- odpis na finansowanie dociepleń oraz budowę instalacji cw	40 545						47 691	88 236	0,07%			
- odpis na f.celowy (koszty budowy dźwigów)			200 305					200 305	0,17%			
- koszty remontów mienia	142 574	60 390	82 916	14 412	13 626	35 095	80 846	429 859	0,35%			
Koszty konserwacji	1 492 336	934 894	854 641	1 352 232	877 522	1 138 873	961 284	7 611 783	6,31%			
Sprzątanie klatek schodowych	545 871	374 708	217 125	238 293	167 896	268 832	273 673	2 086 398	1,73%			
RAZEM osiedla	25 708 751	16 385 376	11 517 312	15 833 675	12 306 951	16 633 529	19 896 641	118 282 215	98,02%			
Działalność społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni, lokale administracji ogólnej, inne								2 383 396	1,98%			
KOSZTY OGÓŁEM								120 665 611	100,00%			

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2025 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	Osiedle im. A. Mickiewicza	Osiedle im. J. Słowackiego	Osiedle Piastowskie	Osiedle im. Z. Krasńskiego	Osiedle im. H. Sienkiewicza	Osiedle im. M. Konopnickiej	Osiedle im. B. Prusa	Razem Osiedla
I.	Koszty konserwacji	1 228 751	805 864	661 699	1 122 414	697 538	900 967	799 363	6 216 596
	1. Koszty konserwatorów	288 749	260 276	224 215	284 376	290 137	386 783	347 591	2 082 128
	2. Konserwacja zieleni	182 643	110 420	85 826	111 428	97 636	114 497	122 243	824 694
	3. Pogotowie techniczne	55 378	32 594	24 507	69 807	26 050	36 897	38 128	283 362
	4. Konserwacja hydroformii	10 214	12 725	15 468	29 303	16 629	38 869	23 299	146 507
	5. Pozostałe koszty	691 767	389 849	311 682	627 500	267 086	323 920	268 101	2 879 905
II.	Konserwacja urządzeń dźwigowych	117 285	44 355	129 388	156 855	111 665	153 034	63 278	775 861
III.	Konserwacja instalacji c.o.	146 300	84 674	63 554	72 963	68 319	84 873	98 643	619 326
	Ogółem koszty (I + II + III)	1 492 336	934 894	854 641	1 352 232	877 522	1 138 873	961 284	7 611 783

**IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2025 ROK (w złotych)
(LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, LOKALE UŻYTKOWE i MIENIE SPÓŁDZIELCZE)**

OSIEDLA	PLAN NA 2025 ROK (lokale mieszkalne i garaże)	WYKONANIE ZA 2025 ROK (lokale mieszkalne i garaże)	Wskaźnik
os. im. A. Mickiewicza	2 174 885 zł	2 168 129,83 zł	99,7%
os. im. J. Słowackiego	2 114 688 zł	1 844 441,91 zł	87,2%
os. Piastowskie	1 583 573 zł	1 596 297,25 zł	100,8%
os. im. Z. Krasińskiego	2 009 043 zł	1 768 921,27 zł	88,0%
os. im. H. Sienkiewicza	1 252 882 zł	1 265 114,31 zł	101,0%
os. im. M. Konopnickiej	2 635 798 zł	3 281 130,37 zł	124,5%
os. im. B. Prusa	1 786 226 zł	1 717 888,26 zł	96,2%
OGÓŁEM	13 557 094 zł	13 641 923,20 zł	100,6%

Koszty remontów lokali użytkowych i mienia spółdzielczego			863 812 zł
--	--	--	-------------------

Ogółem: (w zł.)			14 505 734,77
------------------------	--	--	----------------------

IV a. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO LOKALI MIESZKALNYCH NA 31.12.2025 ROK

Osiedle im. Adama Mickiewicza					
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024	wpływy na fundusz remontowy 01.01.2025-31.12.2025	wydatki na remonty 01.01.2025-31.12.2025	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025
I	Grażyny 1,3,5 Rymwida 4,6,8	-375 635	346 516	100 820	-129 939
II	Grażyny 2,4,6,8 K.Wallenroda 5,7,9,11	309 864	461 162	94 031	676 995
III	Grażyny 12,14,16,18	-118 796	271 929	166 331	-13 199
IV	Grażyny 21,23,25,27,29	-131 133	264 637	70 737	62 768
V	Grażyny 20 Wajdeloty 4,6	145 428	272 492	234 590	183 330
VI	Grażyny 9,11,13,15,17 Pana Tadeusza 2,4,8,10,12	-414 819	702 927	466 482	-178 373
VII	K.Wallenroda 2,2B,2C,2D	276 823	395 078	122 845	549 056
VIII	Wajdeloty 3,5,7,11 Wileńska 8,10	166 474	497 285	443 710	220 049
IX	K.Wallenroda 6,8 Wajdeloty 10	-265 127	289 846	69 996	-45 277
X	Wajdeloty 14,16,18,20	39 130	310 222	246 456	102 896
XVI	Wileńska 2 a,b,d,e,f	-244 293	343 298	135 303	-36 298
Razem lokale mieszkalne		-612 084	4 155 392	2 151 301	1 392 007
Osiedle im. Juliusza Słowackiego					
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024	wpływy na fundusz remontowy 01.01.2025-31.12.2025	wydatki na remonty 01.01.2025-31.12.2025	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025
I	Balladyny 2,4,6,8	374 137	458 323	1 357 361	-524 901
II	Balladyny 12,16,18,20	275 590	622 068	315 239	582 419
III	Zana 8,10,12	46 501	408 864	44 375	410 989
IV	Skierki 1,3,5,7	-348 411	537 281	23 670	165 201
V	Wileńska 7,11,15	-302 251	425 658	37 051	86 357
Razem lokale mieszkalne		45 567	2 452 194	1 777 696	720 065
Osiedle Piastowskie					
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024	wpływy na fundusz remontowy 01.01.2025-31.12.2025	wydatki na remonty 01.01.2025-31.12.2025	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025
I	B.Śmiałego 6,6b,8,12 Gliniana 43	265 730	191 253	207 198	249 785
II	B.Chrobrego 24 K.Wielkiego 13	141 117	149 785	204 702	86 200
III	B.Chrobrego 15,17 L.Czarnego 5,7	-12 491	188 135	39 426	136 218
IV	B.Chrobrego 20 K.Wielkiego 9	-135 311	150 295	7 465	7 518
V	B.Chrobrego 1,3,5,7,9	-18 899	263 267	236 838	7 530
VI	B.Chrobrego 8,10,12,16 K.Wielkiego 1,3 B.Śmiałego 3,5,7	-48 906	502 872	557 102	-103 136
VII	B.Chrobrego 2,4,	78 353	158 541	273 759	-36 865
VIII	Mieszka I 1	35 166	51 397	9 724	76 840
IX	K.Wielkiego 5	93 770	92 155	18 443	167 482
Razem lokale mieszkalne		398 530	1 747 702	1 554 658	591 574
Osiedle im. Z. Krasińskiego					
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024	wpływy na fundusz remontowy 01.01.2025-31.12.2025	wydatki na remonty 01.01.2025-31.12.2025	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025
I	Z.Krasińskiego 10,12,16,18 Irydiona 2,4,6,8,10	713 801	909 838	679 290	944 349
II	Z.Krasińskiego 6,Leonarda 5,7,9,11,13	-5 957	789 366	620 621	162 787
III	Z.Krasińskiego 3, Zana 13	-446 690	446 653	463 970	-464 006
Razem lokale mieszkalne		261 154	2 145 857	1 763 881	643 129
Osiedle im. Henryka Sienkiewicza					
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024	wpływy na fundusz remontowy 01.01.2025-31.12.2025	wydatki na remonty 01.01.2025-31.12.2025	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025
I	Skrzetuskiego 6,8,10 P.Wołodyjowskiego 3	-563 929	571 518	134 524	-126 935
II	Juranda 1,3,5 P.Wołodyjowskiego 6, Skrzetuskiego 2,2a,2b,4	-216 055	1 130 342	685 577	228 710
III	P.Wołodyjowskiego 7,9,11	329 624	180 001	222 083	287 542
IV	Zana 27,29	-31 174	127 697	203 734	-107 211
Razem lokale mieszkalne		-481 533	2 009 557	1 245 918	282 106

Osiedle im. Marii Konopnickiej					
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024	wpływy na fundusz remontowy 01.01.2025-31.12.2025	wydatki na remonty 01.01.2025-31.12.2025	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025
I	Jana Sawy 5	136 448	311 017	462 871	-15 406
II	Żarnowiecka 4,6,8 Pana Balcera 1	-265 496	738 274	252 550	220 228
III	Pana Balcera 8,10	15 555	318 392	128 602	205 344
IV	Kaliska 1,3,5 Żarnowiecka 3,5,7	-264 228	669 471	30 957	374 286
V	Pana Balcera 11,12 Skrzatów 2,5,7,9	62 009	589 531	2 186 894	-1 535 353
VI	Jana Sawy 11,13,15	-154 381	376 728	209 528	12 818
Razem lokale mieszkalne		-470 093	3 003 411	3 271 402	-738 084
<i>Zestawienie nie zawiera rozliczeń z tytułu przywrócenia pierwotnego sposobu użytkowania lokali (Pana Balcera 11)</i>					
Osiedle im. Bolesława Prusa					
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024	wpływy na fundusz remontowy 01.01.2025-31.12.2025	wydatki na remonty 01.01.2025-31.12.2025	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025
I	Pozytywistów 15,20,22 Rzeckiego 14,19	-12 134	209 462	22 829	174 498
II	Emancypantek 2,3,4,5 Faraona 4,6 Ochockiego 2,3,4,5,6	181 440	744 681	359 863	566 257
III	M.Brzeskiej 5,7 Rzeckiego 3	-257 481	365 556	90 055	18 020
IV	Pozytywistów 2,3,4,6,7,7a,8,10,12,14,14 a Rzeckiego 4, M.Brzeskiej 9	-208 354	760 298	343 405	208 539
V	M.Brzeskiej 10,12,14,16 Nadbystrzycka 97,99,101,103	186 744	290 247	347 258	129 733
VI	M.Brzeskiej 2,4,6,8 Nadbystrzycka 89,91,93	-38 379	417 651	330 878	48 395
X	Nadbystrzycka 85,87	-990 798	237 926	81 533	-834 405
XIII	Pozytywistów 16 Dom Seniora	37 250	52 594	123 063	-33 219
Razem lokale mieszkalne		-1 101 711	3 078 414	1 698 885	277 818

V. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2025 ROK (w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.24 r. w złotych	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.24 r. w %	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2024 r.	Ogółem zadłużenia na 31.12.25 r. w złotych	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.25 r. w %	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.25 r.
1.	Ogółem	3 070 974,18 zł	2,77%	4,45	3 639 901,61 zł	2,90%	5,27
a)	lokale mieszkalne	2 527 042,87 zł	2,64%	3,98	3 007 518,20 zł	2,74%	4,74
b)	l. użytkowe	533 638,30 zł	3,69%	15,15	618 059,82 zł	4,19%	17,41
c)	garaże	10 293,01 zł	1,14%	0,51	14 323,59 zł	1,58%	0,70
2.	A. Mickiewicza	469 750,92 zł	2,18%	3,17	619 545,98 zł	2,51%	4,18
	l. mieszkalne	468 895,24 zł	2,19%	3,22	617 893,82 zł	2,51%	4,24
	garaże	855,68 zł	0,68%	0,31	1 652,16 zł	1,34%	0,61
3.	J. Słowackiego	447 707,88 zł	3,36%	4,96	529 623,09 zł	3,44%	5,86
	l. mieszkalne	445 918,61 zł	3,39%	5,21	528 351,72 zł	3,48%	6,17
	garaże	1 789,27 zł	0,91%	0,38	1 271,37 zł	0,64%	0,27
4.	Os. Piastowskie	228 031,78 zł	2,37%	3,33	285 541,35 zł	2,59%	4,17
	l. mieszkalne	224 123,34 zł	2,39%	3,48	278 327,60 zł	2,58%	4,33
	garaże	3 908,44 zł	1,62%	0,94	7 213,75 zł	3,00%	1,73
5.	Z. Krasieńskiego	331 591,44 zł	2,89%	4,35	402 195,30 zł	3,08%	5,28
	l. mieszkalne	330 001,85 zł	2,91%	4,48	401 569,85 zł	3,10%	5,45
	garaże	1 589,59 zł	1,51%	0,63	625,45 zł	0,59%	0,25
6.	H. Sienkiewicza	247 345,89 zł	2,46%	3,40	237 159,28 zł	2,07%	3,26
	l. mieszkalne	246 269,74 zł	2,49%	3,59	235 434,99 zł	2,08%	3,43
	garaże	1 076,15 zł	0,69%	0,26	1 724,29 zł	1,07%	0,42
7.	M. Konopnickiej	409 969,50 zł	2,97%	4,18	473 569,01 zł	3,00%	4,83
	l. mieszkalne	408 949,69 zł	2,98%	4,22	471 998,98 zł	3,00%	4,87
	garaże	1 019,81 zł	2,00%	0,79	1 570,03 zł	3,05%	1,21
8.	B. Prusa	402 938,47 zł	2,40%	4,00	474 207,78 zł	2,48%	4,70
	l. mieszkalne	402 884,40 zł	2,40%	4,03	473 941,24 zł	2,48%	4,74
	garaże	54,07 zł	0,23%	0,07	266,54 zł	1,12%	0,34

VI. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2024 r.		Stan zadłużenia na 31.12.2025 r.		Zaległości poniżej 3 miesięcy		Zaległości 3 miesiące - 6 miesięcy		Zaległości 6 miesięcy - 12 miesięcy		Zaległości pow. 12 miesięcy (w tym nieokreślone)	
		kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.
1.	A. Mickiewicza	469 750,92 zł	858	619 545,98 zł	927	422 510,18 zł	896	50 181,24 zł	20	28 957,18 zł	5	117 897,38 zł	6
	l. mieszkalne	468 895,24 zł	841	617 893,82 zł	895	421 038,56 zł	865	50 000,70 zł	19	28 957,18 zł	5	117 897,38 zł	6
	garaże	855,68 zł	17	1 652,16 zł	32	1 471,62 zł	31	180,54 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
2.	J. Słowackiego	447 707,88 zł	558	529 623,09 zł	602	250 945,54 zł	577	40 189,15 zł	15	16 174,49 zł	2	222 313,91 zł	8
	l. mieszkalne	445 918,61 zł	499	528 351,72 zł	558	249 876,26 zł	534	39 987,06 zł	14	16 174,49 zł	2	222 313,91 zł	8
	garaże	1 789,27 zł	59	1 271,37 zł	44	1 069,28 zł	43	202,09 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
3.	Piastowskie	228 031,78 zł	388	285 541,35 zł	388	171 762,34 zł	374	23 516,71 zł	8	5 527,88 zł	2	84 734,42 zł	4
	l. mieszkalne	224 123,34 zł	345	278 327,60 zł	343	169 030,89 zł	332	23 068,11 zł	7	4 832,66 zł	1	81 395,94 zł	3
	garaże	3 908,44 zł	43	7 213,75 zł	45	2 731,45 zł	42	448,60 zł	1	695,22 zł	1	3 338,48 zł	1
4.	Z. Kraśńskiego	331 591,44 zł	412	402 195,30 zł	402	167 648,42 zł	386	31 023,60 zł	10	7 963,27 zł	1	195 560,01 zł	5
	l. mieszkalne	330 001,85 zł	391	401 569,85 zł	374	167 022,97 zł	358	31 023,60 zł	10	7 963,27 zł	1	195 560,01 zł	5
	garaże	1 589,59 zł	21	625,45 zł	28	625,45 zł	28	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
5.	H. Sienkiewicza	247 345,89 zł	382	237 159,28 zł	374	159 176,34 zł	356	31 549,56 zł	11	31 404,38 zł	5	15 029,00 zł	2
	l. mieszkalne	246 269,74 zł	345	235 434,99 zł	348	158 152,33 zł	332	31 348,94 zł	10	31 404,38 zł	5	14 529,34 zł	1
	garaże	1 076,15 zł	37	1 724,29 zł	26	1 024,01 zł	24	200,62 zł	1	0,00 zł	0	499,66 zł	1
6.	M. Konopnickiej	409 969,50 zł	460	473 569,01 zł	543	251 493,81 zł	516	45 081,33 zł	15	35 368,58 zł	5	141 625,29 zł	7
	l. mieszkalne	408 949,69 zł	444	471 998,98 zł	527	251 014,97 zł	501	45 081,33 zł	15	35 368,58 zł	5	140 534,10 zł	6
	garaże	1 019,81 zł	16	1 570,03 zł	16	478,84 zł	15	0,00 zł	0	0,00 zł	0	1 091,19 zł	1
7.	B. Prusa	402 938,47 zł	430	474 207,78 zł	521	269 802,81 zł	496	49 065,78 zł	14	58 100,01 zł	7	97 239,18 zł	4
	l. mieszkalne	402 884,40 zł	425	473 941,24 zł	512	269 536,27 zł	487	49 065,78 zł	14	58 100,01 zł	7	97 239,18 zł	4
	garaże	54,07 zł	5	266,54 zł	9	266,54 zł	9	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
8.	OGÓŁEM	3 070 974,18 zł	3 698	3 639 901,61 zł	3 976	1 916 683,42 zł	3 785	310 838,19	99	183 495,79	27	1 228 884,21	65
a)	l. mieszkalne	2 527 042,87 zł	3 290	3 007 518,20 zł	3 557	1 685 672,25 zł	3 409	269 575,52	89	182 800,57	26	869 469,86 zł	33
b)	garaże	10 293,01 zł	198	14 323,59 zł	200	7 667,19 zł	192	1 031,85 zł	4	695,22 zł	1	4 929,33 zł	3
c)	l. użytkowe -ogółem	533 638,30 zł	210	618 059,82 zł	219	223 343,98 zł	184	40 230,82 zł	6	0,00 zł	0	354 485,02 zł	29

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 31.12.2025	rok poprzedni 31.12.2024			rok bieżący 31.12.2025	rok poprzedni 31.12.2024
A	Aktywa trwałe	192 655 996,04	197 455 386,17	A	Fundusze własne	179 995 949,81	185 492 090,81
I	Wartości niematerialne i prawne	205 910,25	222 447,83	I	Fundusz podstawowy	111 210 292,14	115 818 786,69
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	562 672,81	570 272,81
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 916 386,53	1 781 567,91
3	Inne wartości niematerialne i prawne	205 910,25	222 447,83	3	Fundusz wkładów budowlanych	108 731 232,80	113 466 945,97
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	67 941 923,93	68 553 478,45
II	Rzeczowe aktywa trwałe	185 860 960,88	192 211 742,95	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	364 101,19	632 163,42
1	Środki trwałe	185 860 960,88	192 211 742,95		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	34 927 430,15	35 147 532,44	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	146 190 324,26	151 954 647,13	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	3 581 227,34	3 949 629,15	VI	Zysk (strata) netto	479 632,55	487 662,25
d)	środki transportu	901 392,39	800 072,68	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	260 586,74	359 861,55				
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	37 890 718,77	33 142 057,13
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	3 304 124,97	3 599 020,21	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	3 304 124,97	3 599 020,21		– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	439 963,56	439 963,56	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	439 963,56	439 963,56	II	Zobowiązania długoterminowe	4 832 141,40	2 976 743,09
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	4 832 141,40	2 976 743,09
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	2 654 155,15	727 702,92
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

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	2 177 986,25	2 249 040,17
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	28 540 311,82	27 070 439,63
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	439 963,56	439 963,56	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	439 963,56	439 963,56		– 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	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 845 036,38	982 211,62		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	2 845 036,38	982 211,62	b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	25 230 672,54	21 178 761,77	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	23 795 864,40	26 373 516,68
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	45 960,00	45 960,00
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:	18 460 303,03	21 156 952,30
4	Towary				– do 12 miesięcy	18 460 303,03	21 156 952,30
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	4 080 051,13	3 646 246,66	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, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	998 944,09	892 737,20
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	84 964,68	0,00
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	4 205 692,60	4 277 867,18
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	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:	4 744 447,42	696 922,95
3	Należności od pozostałych jednostek	4 080 051,13	3 646 246,66		– w tym fundusz remontowy	4 510 718,48	456 759,10
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 251 680,75	2 680 275,60	IV	Rozliczenia międzyokresowe	4 518 265,55	3 094 874,41
	– do 12 miesięcy	3 251 680,75	2 680 275,60	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	188 925,38	167 147,68
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	201 930,51	112 377,91		– długoterminowe	188 925,38	167 147,68

c)	inne	626 439,87	853 593,15		- krótkoterminowe		
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 329 340,17	2 927 726,73
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00				
	- z tytułu lokali mieszkalnych						
	- z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	19 150 660,70	15 570 742,14				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	19 150 660,70	15 570 742,14				
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	19 150 660,70	15 570 742,14				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	19 150 660,70	15 396 581,14				
	- inne środki pieniężne	0,00	174 161,00				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 999 960,71	1 961 772,97				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	336 191,62	378 692,62				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 663 769,09	1 583 080,35				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	217 886 668,58	218 634 147,94		PASYWA razem (suma poz. A i B)	217 886 668,58	218 634 147,94

Z-ca Głównego Księgowego
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Anna Jurecka

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Główny Księgowy

Robert Przewłocki

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Marcin Kuraś

PREZES ZARZĄDU
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Andrzej Kot

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 01.01.2025-31.12.2025	rok poprzedni 01.01.2024-31.12.2024
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	122 413 473,79	103 410 663,64
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	122 413 473,79	103 410 663,64
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	112 038 507,93	93 274 479,83
	b) w tym z działalności własnej	10 374 965,86	10 136 183,81
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	120 665 611,34	103 354 397,03
I	Amortyzacja	1 178 633,83	1 247 947,00
II	Zużycie materiałów i energii	58 063 216,30	48 679 847,30
III	Usługi obce	19 136 479,90	16 050 092,90
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 035 817,87	2 925 911,14
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	14 683 551,86	13 895 480,53
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3 819 443,65	3 629 702,10
	– emerytalne	1 384 042,54	1 299 132,36
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	20 748 467,93	16 925 416,06
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	120 665 611,34	103 354 397,03
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	110 835 989,11	93 362 810,27
	b) z działalności własnej	9 829 622,23	9 991 586,76
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	1 747 862,45	56 266,61
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	1 202 518,82	-88 330,44
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	545 343,63	144 597,05
D	Pozostałe przychody operacyjne	308 339,78	298 941,19
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	12 266,66	9 756,09
II	Dotacje	4 126,68	4 126,68
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	291 946,44	285 058,42
E	Pozostałe koszty operacyjne	521 491,92	328 237,45
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	521 491,92	328 237,45
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 534 710,31	26 970,35
G	Przychody finansowe	789 024,31	950 789,72
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	113 711,87
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	789 024,31	837 077,85
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	2 800,37	1 503,77
I	Odsetki, w tym:	2 800,37	1 503,77
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		


I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	2 320 934,25	976 256,30
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)	2 320 934,25	976 256,30
J	Podatek dochodowy	520 377,00	462 388,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	1 800 557,25	513 868,30
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	1 320 924,70	26 206,05
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	479 632,55	487 662,25

Z-ca Głównego Księgowego
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

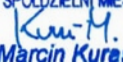

Anna Jurecka

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych

LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Główny Księgowy

Robert Przewłocki

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ


Marcin Kuraś

PREZES ZARZĄDU
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ


Andrzej Kot

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego 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 2025 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 217.886.668,58 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. wykazujący zysk netto w wysokości 479.632,55 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 2025 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” – t.j. 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 Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2272/38a/2022 z dnia 7 lipca 2022 r. w sprawie krajowych standardów bada-

nia oraz innych dokumentów z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (zmienionego) („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1891). 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 zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętymi uchwałą nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów z późn. zm. („Kodeks etyki”) 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 odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu naszej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 31 marca 2025 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 zmowy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej 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 odpowiedzialności 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 2025 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 wpisane na listę 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, 07 kwietnia 2026 roku