

**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 Jaroszewska, 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 Jaroszewska, 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 ciepłą 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

Nadzorcą 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 2025r. 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 księgami, 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