



LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

20-637 Lublin, ul. Rzeckiego 21

telefony:

sekretariat 81 528 02 04 - dział techniczny 81 528 07 31 - dział członkowski 81 528 07 21
dział opłat eksploatacyjnych 81 528 07 33, 81 528 07 16

200 LAT SPÓŁDZIELCZOŚCI NA ZIEMIACH POLSKICH

Nie krzyżujemy w sobie tego
Co ludzkie, człowiecze.
Ukrzyżujemy egoizm
Bo to on Nas piecze.
Dzieli niepodzielne,
Skłóca najzgodniejsze,
Fałsz wymienia za prawdę,
Solidarność na miecze.
Okażmy sobie to,
Co piękne, najpiękniejsze,
Promieniujące miłością
Kochające serce.

Otrzymaliśmy czasoprzestrzeń
Tu teraz – mamy czas
Więc wszystko co godne, szlachetne
Niech emanuje z Nas.
Bo cudem jesteśmy
Cudem trwamy
Cudem żyjemy
Cudem kochamy.

Z okazji Świąt Wielkanocnych
Alleluja zaśpiewamy.

Michalina Maksymiuk

Mieszkańcom i Przyjaciółom
Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Życzenia radosnych, pogodnych
i rodzinnych Świąt Wielkanocnych
wypełnionych nadzieją
i optymizmem odradzającego się życia

składają
Rada Nadzorcza,
Zarząd i pracownicy LSM



ZAWIADOMIENIE

Zgodnie z § 28 ust.1 w związku z § 29 ust.1 i 2 Statutu LSM Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwołuje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w podziale na dziewięć części w dniach 11-19 kwietnia (części od I do VII) i 29 czerwca (części VIII i IX) 2016 r.

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA W 2016 r.

1. Otwarcie obrad.
 2. Wybór Prezydium.
 3. Przyjęcie porządku obrad.
 4. Wybór Komisji Wyborczej, Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
 5. Przyjęcie protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia w dniach 8 – 16 kwietnia 2015 r.
 6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2015.
 7. Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2015.
 8. Informacja Rady Nadzorczej o lustracji pełnej Spółdzielni przeprowadzonej za okres od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2014 r.
 9. Wybory członków Rady Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na okres kadencji 2016–2019.
 10. Sprawozdanie z działalności Administracji Osiedla w roku 2015
 11. Sprawozdanie Rady Osiedla z działalności w roku 2015.
 12. Dyskusja.
 13. Głosowanie w sprawach:
 - 1) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 r.,
 - 2) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2015 r.,
 - 3) przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2015 r.,
 - 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2015 r.,
 - 5) podział zysku netto Spółdzielni za 2015 r.
 - 6) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 7) wyboru przedstawicieli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na zjazd przedkongresowy VI Kongresu Spółdzielczości.
 14. Sprawozdania Komisji Wnioskowej w sprawie zgłoszonych wniosków.
 15. Ogłoszenie wyników głosowania do Rady Nadzorczej LSM.
 16. Zamknięcie obrad.
- Na zebranie prosimy przybyć z dokumentem stwierdzającym tożsamość. Materiały sprawozdawcze i projekty uchwał wyłożone są w sekretariacie Zarządu ul. Rzeckiego 21. Członkowie LSM mogą zapoznać się z w/w dokumentami i uzyskać szczegółowe informacje w godzinach pracy Spółdzielni tj. poniedziałek, wtorek, środa 7.00–15.00, czwartek 7.00–17.00, piątek 7.00–13.00. Informujemy, że kandydatów do Rady Nadzorczej należy zgłaszać na formularzach dostępnych w Administracjach wszystkich Osiedli w godzinach pracy Spółdzielni w terminie do 25 marca 2016 r.

Z-ca Prezesa ds. ekonomiczno-finansowych
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Główny Księgowy

Andrzej Włazur

Z-ca Prezesa ds. eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Wojciech Lewandowski

PREZES

LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Jan Gąbka

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, iż porządek obrad Zebrania VIII części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej grupę członków oczekujących oraz IX części Walnego Zgromadzenia LSM obejmującej grupę członków osób prawnych nie będzie obejmował punktu 10, 11 przedstawionego porządku obrad Zebrania.

HARMONOGRAM OBRAD CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w 2016 r.		
I CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. J. SŁOWACKIEGO	11 kwietnia 2016 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
II CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. A. MICKIEWICZA	12 kwietnia 2016 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
III CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. Z. KRASIŃSKIEGO	13 kwietnia 2016 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
IV CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. M. KONOPNICKIEJ	14 kwietnia 2016 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
V CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu PIASTOWSKIE	15 kwietnia 2016 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VI CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. H. SIENKIEWICZA	18 kwietnia 2016 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków posiadających prawo do lokalu w Osiedlu im. B. PRUSA	19 kwietnia 2016 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VIII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje grupę członków oczekujących	29 czerwca 2016 r. godz. 11.00 siedziba Zarządu LSM, ul. Rzeckiego 21
IX CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje grupę członków – osób prawnych	29 czerwca 2016 r. godz. 13.00 siedziba Zarządu LSM, ul. Rzeckiego 21

WYCIĄG ZE STATUTU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WALNE ZGROMADZENIE

§ 25

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście, a osoby prawne – przez ustanowionych w tym celu pełnomocników. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
3. Każdy członek ma jeden głos, bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele właściwych Związków i Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni przez organy przedstawicielskie goście.

§ 26

1. Walne Zgromadzenie obraduje w częściach.
2. W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia biorą udział członkowie, którym przysługuje uprawnienie do lokalu w danej nieruchomości. Członkowie oczekujący i osoby prawne posiadające więcej niż jeden lokal w zasobach Spółdzielni, które ze względu na ich położenie nie są objęte działaniem tej samej części Walnego Zgromadzenia obradują w oddzielnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Części Walnego Zgromadzenia obejmują obszar poszczególnych osiedli znajdujących się w zasobach Spółdzielni oraz odrębnie obejmują członków oczekujących, osoby prawne posiadające więcej niż jeden lokal w zasobach Spółdzielni, które ze względu na ich położenie nie są objęte działaniem tej samej części Walnego Zgromadzenia.
4. Członek nie może brać udziału w więcej niż jednej części Walnego Zgromadzenia.
5. Członek, któremu przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu w nieruchomościach nie objętych jedną częścią Walnego Zgromadzenia, winien wskazać prawo, z którego wywodzi uprawnienie do uczestniczenia w obradach danej części Walnego Zgromadzenia. W przypadku braku wskazania takiego prawa przynależność do danej części Walnego Zgromadzenia określa Zarząd Spółdzielni.
6. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w częściach Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.
7. Członkowie niemający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez swoich przedstawicieli ustawowych.
8. Członek ma prawo podczas obrad Walnego Zgromadzenia korzystać na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium w głosowaniu jawnym członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości lub zbycia zakładu, lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału lub jej likwidacji,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian Statutu,

- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego i innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 11) upoważnianie Zarządu do działań mających na celu założenie związku spółdzielczego,
- 12) wybór delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 13) uchwalanie Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- 14) podjęcie uchwały o wyodrębnieniu nieruchomości wchodzących w skład osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym,
- 15) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

§ 28

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w terminie do 30 czerwca.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie również na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie, aby mogło się odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia przez organy Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
7. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części walnego zgromadzenia.
8. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 7, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części walnego zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
9. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 29

1. O czasie, miejscu i porządku obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są członkowie uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia, na piśmie na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia poprzez wywieszenie informacji w tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych, w biurze Spółdzielni, w administracjach.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o wyłożeniu wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza zawiadamiani są na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

§ 30

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w § 29.
2. Każda z części Walnego Zgromadzenia winna poddawać pod głosowanie uchwały wynikające z porządku obrad. Każda z części Walnego Zgromadzenia może zmienić kolejność rozpatrywania spraw.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę obecnych członków.
4. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.
5. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
6. Uchwałę w sprawie zbycia nieruchomości Walne Zgromadzenie może podjąć bez względu na liczbę obecnych na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
7. Większość kwalifikowana wymagana jest w sprawach:
 - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej – 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni – 2/3 głosów,
 - dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji Spółdzielni – 3/4 głosów.
8. Po odbyciu wszystkich części Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni w obecności Przewodniczącego i Sekretarza pierwszej lub ostatniej części Walnego Zgromadzenia stwierdza, która z uchwał wynikająca z porządku obrad Walnego Zgromadzenia otrzymała wymaganą statutowo ilość głosów i w związku z tym została przyjęta przez Walne Zgromadzenie oraz która z uchwał takiego warunku nie spełniła.
9. Posiedzenie Zarządu, o którym mowa w ust. 8 zwołuje Zarząd w ciągu 7 dni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
10. O przyjętych lub nie przyjętych uchwałach przez Walne Zgromadzenie Zarząd informuje wszystkich członków w drodze komunikatu poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w Administracjach osiedli, w terminie 10 dni od zakończenia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

§ 31

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami Statutu bądź obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
4. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 32

1. Obrady każdej z części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Otwierający obrady przeprowadza wybór Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w składzie: przewodniczący, sekretarz i dwóch asesorów.
3. Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
4. Po przeprowadzeniu wyborów Prezydium, otwierający obrady przekazuje przewodniczenie obradom, przewodniczącemu części Walnego Zgromadzenia.

§ 33

1. Członkowie Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia są wybierani w głosowaniu jawnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Prawo zgłaszania kandydatów do prezydium przysługuje uprawnionemu do głosowania członkowi i pełnomocnikowi członka – osoby prawnej, obecnym na części Walnego Zgromadzenia.
3. W skład Prezydium mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni i osoby będące pełnomocnikami członków – osób prawnych uprawnieni do uczestnictwa w danej części Walnego Zgromadzenia.

§ 33¹

1. Przewodniczący odczytuje porządek obrad podany w zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu.
2. Żadna z części Walnego Zgromadzenia nie może skreślić z porządku obrad poszczególnych spraw oraz nie może przełożyć ich rozpatrzenia do następnego posiedzenia, a także odroczyć swoich obrad.
3. Przyjęcie porządku obrad następuje zwykłą większością głosów.

§ 33²

1. Każda z części Walnego Zgromadzenia wybiera następujące komisje:
 - a) Mandatowo – Skrutacyjną,
 - b) Wnioskową,
 - c) inne komisje w miarę potrzeby.
2. W przypadku zamieszczenia w porządku obrad wyborów do organów Spółdzielni, każde z części Walnego Zgromadzenia wybiera ponadto Komisję Wyborczą.
3. Każda komisja składa się z 3 do 5 członków, którzy spośród siebie wybierają przewodniczącego i sekretarza komisji.

§ 33³

1. Do zadań Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej należy:
 - a) sprawdzenie, czy posiedzenie części Walnego Zgromadzenia zostało zwołane zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu,
 - b) ustalenie na podstawie list obecności liczby członków obecnych na części Walnego Zgromadzenia,
 - c) sporządzenie kart wyborczych, obliczanie wyników głosowania w głosowaniu tajnym oraz na zarządzenie Przewodniczącego obrad.
2. Do zadań Komisji Wnioskowej należy analiza i weryfikacja wniosków zgłoszonych w toku obrad pod kątem przekazania ich do właściwych organów Spółdzielni.
3. Do zadań Komisji Wyborczej należy:
 - a) zebranie zgłoszonych na piśmie kandydatów wybieranych do Rad Osiedli,
 - b) opracowanie alfabetycznej listy kandydatów do Rad Osiedli i przekazanie jej do Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
4. Każda z komisji ze swej działalności sporządza protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

§ 33⁴

1. Obrady toczą się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad.
2. Przewodniczący Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej każdej części Walnego Zgromadzenia przedstawia protokół stwierdzający prawidłowość zwołania części Walnego Zgromadzenia oraz zdolności do podejmowania uchwał.
3. Każdą sprawę wnoszoną pod obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia referuje przedstawiciel organu, do którego kompetencji ona należy lub inna osoba upoważniona przez Zarząd spółdzielni.

§ 33⁵

1. Przewodniczący otwierając dyskusję udziela głosu w kolejności zgłaszających się. Na zarządzenie Przewodniczącego, zgłoszenia powinny być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Czas wypowiedzi mówców ogranicza się do 5 minut, po upływie których decyzję w sprawie przedłużenia wypowiedzi podejmował będzie Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia. Dyskusja nad sprawozdaniami i oceną działalności odbywa się łącznie.
2. Przewodniczący każdej części Walnego Zgromadzenia może zarządzić zgłaszanie wniosków do komisji w ustalonym czasie.
3. Przewodniczący ma prawo zwrócić uwagę mówcy, że odbiega od tematu lub przekracza ustalony czas wystąpień.
4. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania, a za formalne uważa się wnioski dotyczące sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności:
 - a) ograniczenia czasu wypowiedzi,
 - b) zamknięcia listy dyskutantów,
 - c) przerwania dyskusji,
 - d) głosowania bez dyskusji,
 - e) zarządzenia przerwy w obradach.

Wnioski w sprawach objętych porządkiem obrad oraz oświadczenia do protokołu powinny być zgłoszone na piśmie z podaniem imienia i nazwiska na ręce sekretarza każdej części Walnego Zgromadzenia.

5. W dyskusji nad sprawami formalnymi, mogą zabierać głos tylko dwaj mówcy – jeden za i jeden przeciw wnioskowi.

§ 33⁶

1. Głosowanie jest jawne.
2. Głosowanie jawne odbywa się oddzielnie w sprawie każdej uchwały przez podniesienie ręki na wezwanie przewodniczącego każdej części Walnego Zgromadzenia: „kto jest za uchwałą”, a następnie: „kto jest przeciw uchwale”.
3. Głosowanie tajne przeprowadza się tylko w sprawie wyborów i odwołania członków Rady Nadzorczej oraz członków Rad Osiedli i odwołania członków Zarządu według zasad określonych w § 36¹ Statutu.
4. Głosowanie tajne zarządza przewodniczący części Walnego Zgromadzenia także w innych sprawach, z wyłączeniem wyboru prezydium części Walnego Zgromadzenia, jeśli zażąda tego 1/5 członków obecnych na części Walnego Zgromadzenia.
5. Głosowanie tajne, o którym mowa w ust. 4, odbywa się przy pomocy kart do głosowania, ostemplowanych pieczęcią Spółdzielni i z oznaczeniem uchwały, której głosowanie dotyczy.
Uprawnieni do głosowania, głosujący za uchwałą zakreślają w kratce na karcie do głosowania znak „X” przy wyrazie „za”, a głosujący przeciw uchwale zakreślają w kratce na karcie do głosowania znak „X” przy wyrazie „przeciw”.
6. Komisja Mandatowo – Skrutacyjna oblicza głosy oraz ogłasza wynik głosowania. Wynik głosowania powinien być odnotowany w protokole części Walnego Zgromadzenia w odniesieniu do każdej uchwały oddzielnie.

§ 33⁷

1. Z obrad z każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły z obrad Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

§ 33⁸

W sprawach nieuregulowanych przepisami prawa, Statutu lub Regulaminu Walnego Zgromadzenia, w zakresie obradowania i podejmowania uchwał, rozstrzygają Prezydium poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

LUSTRACJA LSM

Lublin, dnia 1 grudnia 2015 r

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81-525-91-49, L.dz. 118/2015

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

W wyniku zawartej w dniu 20 lipca 2015 roku umowy Nr 23/2015 między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie w dniach od 20 lipca 2015 r do 10 listopada 2015 r została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca badanie legalności, gospodarności i rzetelności całości działania Spółdzielni za okres od 1 lipca 2011 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Lustracją Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 1 lipca 2010 r, tj.

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni oraz realizacja wniosków potuustracyjnych z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
9. Działalność inwestycyjna.
10. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.
11. Rachunkowość, finanse oraz sprawozdawczość finansowa.
12. Informacje końcowe.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa, Zastępców Prezesa oraz pracowników Spółdzielni.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 20 listopada 2015 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 1 stycznia 2008 r do 30 czerwca 2011 r

Ustalenia lustracji wraz z 3 wnioskami polustracyjnymi zostały przekazane

Zarządowi i Radzie Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (pismo Związku Rewizyjnego z dnia 12 października 2011 r L.dz. 130/2011).

Z ustaleniami lustracji pełnej działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia 2008 r do 30 czerwca 2011 r Zarząd Spółdzielni zapoznał Członków na Walnym Zgromadzeniu odbytym w częściach od 11 do 19 kwietnia 2012 r

Z analizy dokumentów wynika, iż wnioski polustracyjne zostały zrealizowane.

Przeprowadzone w Spółdzielni w badanym okresie kontrole z zewnątrz nie wykazały żadnych uchybień.

Przeprowadzona obecnie lustracja pełna działalności Lubelskiej Spółdzielni

Mieszkaniowej w Lublinie - jak wynika z treści protokołu - wykazała, co następuje:

1. Obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 czerwca 2010 r.
Treść Statutu jest dostosowana do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.
Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 września 2010 r. uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000199984 w Dziale 1, Rubryce 4 w poz.4. Jednolity tekst Statutu obowiązuje do chwili obecnej.
2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy, tj. Walne Zgromadzenie Członków, Radę Nadzorczą i Zarząd.

Treść obowiązujących w Spółdzielni regulaminów została dostosowana do postanowień znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r i postanowień Statutu.

Regulaminy uwzględniają także postanowienia wynikające z ustaw związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o postanowienia Statutu uchwaliła regulaminy, tj.

- Regulamin budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym u zbiegu ulic Krasińskiego-Zana,
- Regulamin rozliczania opłat za energię cieplną na potrzeby c.o. i c.w.,
- Regulamin budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym przy ul. Krasińskiego 19,
- Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
- Regulamin Rady Programowej LSM,
- Regulamin Komisji Problemowych Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- Regulamin Rad Osiedli,

3. Organy statutowe Spółdzielni, tj.

- Walne Zgromadzenia Członków,
- Rada Nadzorcza i Zarząd,
- Rady Osiedli,

w okresie objętym lustracją były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad organów oraz postanowieniami Statutu dotyczącymi w/w organów i nie wykraczały poza ich kompetencje.

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

Rada Nadzorcza w badanym okresie odbyła 33 protokołowane posiedzenia, na których podjęła łącznie 116 uchwał.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

W omawianym okresie aktywnie pracowało Prezydium Rady Nadzorczej i Komisje Problemowe Rady Nadzorczej.

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 Spółdzielni - w okresie objętym lustracją - odbył 87 protokołowanych posiedzeń, na których podjął łącznie 1 463 uchwały. Podjęte przez Zarząd Spółdzielni uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniami Statutu, Regulaminu Zarządu i Regulaminu organizacyjnego.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona właściwie i w sposób prawidłowy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały. Dokumentacja jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.

4. Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię, Postanowienia obowiązującego Regulaminu pracy, bhp i ppoż oraz Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy były zgodne z obowiązującymi przepisami, a także były przestrzegane w okresie objętym lustracją.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.

5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Spółdzielnia w swoim władaniu na koniec 2014 r. posiadała ogółem 116,49 ha gruntów, w tym:

- prawo własności 94,91 ha,
- prawo wieczystego użytkowania do 21,02 ha. Dokumentacja prowadzona przez Spółdzielnię w tym zakresie była właściwa.

6. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie.

Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadziła w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry członków.

7. Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni - jak wynika z ustaleń zawartych w protokole - przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Do końca 2014 r. Spółdzielnia zawarła ogółem 5 570 aktów notarialnych odrębnej własności.

Wyodrębnionych zostało 5 149 lokali mieszkalnych, co stanowiło 38,93% ogółu lokali mieszkalnych, 46 lokali użytkowych i 375 garaży.

W wyniku ustanowionych notarialnie odrębnych własności do lokali, w Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2014 r. powierzchnia gruntów przypadająca na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali łącznie wynosiła 46,79 ha.

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w 7 organizacyjnie i gospodarczo wydzielonych Osiedlach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej była zgodna z wewnętrznymi unormowaniami prawnymi oraz była prowadzona właściwie. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych w losowo wybranych Osiedlach, tj. im. J. Słowackiego, im. M. Konopnickiej i im. Z. Krasińskiego wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo-jezdne i parkingi w zakresie ład i porządku są utrzymane w należytej czystości.

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 piorunochronowej,

- sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych,

były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z wymogami 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.

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

10. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi - przeprowadzona w trakcie lustracji wykazała, iż pomimo wzrostu cen usług i podatków w okresie objętym lustracją kształtowały się one w zasadzie na zbliżonym poziomie.

Ustalone wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w badanym okresie były prawidłowe i wynikały z uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych Spółdzielni na poszczególne lata.

W badanym okresie w Spółdzielni - jak wynika z Załącznika Nr 6 do protokołu lustracji

- wystąpiła nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Uzyskana na eksploatacji nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów - zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zwiększyła przychody Spółdzielni w roku następnym.

11. W okresie objętym lustracją podejmowane i prowadzone były wspólne działania windykacyjne przez Zarząd i Radę Nadzorczą w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Analiza dokumentów wskazuje, iż prowadzone przez Zarząd i Radę Nadzorczą działania windykacyjne dostosowane były do potrzeb Spółdzielni i były skuteczne.

12. Potrzeby remontowe w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej były - w okresie badanym - ustalane na podstawie przeprowadzanych przez Administrację Osiedli przeglądów zasobów, zgłaszanych wniosków przez członków na posiedzeniach Rad Osiedli oraz na Walnych Zgromadzeniach odbytych w częściach.

Jak wynika z analizy dokumentów, Administracja Osiedli w konsultacji z Radami Osiedli opracowywały projekty planów remontowych w wymiarze rzeczowo - finansowym, które były przedkładane Radzie Nadzorczej Spółdzielni do zatwierdzenia. Rada Nadzorcza jako organ uprawniony uchwałała plany działalności gospodarczej Spółdzielni na poszczególne lata, w tym plany remontowe, w których były określone zadania rzeczowo - finansowe dla poszczególnych Osiedli Spółdzielni.

Akumulowane środki finansowe na remonty, których podstawowym źródłem były odpisy na fundusz remontowy pozwalały Spółdzielni na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami remontowymi w ramach uchwalonych planów remontowych.

W okresie od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. największymi pozycjami wydatków remontowych w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej były prace związane z docieplaniem ścian zewnętrznych budynków w ramach realizowanego programu termomodernizacji oraz remonty dachów i rynien spustowych, roboty drogowe, remonty balkonów, wymiana stolarki okiennej pomieszczeń wspólnych, roboty malarsko murarskie, a także remonty dźwigów osobowych.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała na funduszu remontowym kwotę 3 154 014,63 zł.

13. Wyłanianie zewnętrznych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej. Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo zgodnie z postanowieniami Regulaminu.

Zawarte przez Zarząd Spółdzielni w okresie od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. umowy na realizację robót remontowych zawierały postanowienia zabezpieczające interesy Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

14. Prowadzona przez Lubelską Spółdzielnię Mieszkaniową działalność inwestycyjna była przedmiotem:

- lustracji częściowych, które obejmowały prowadzoną działalność inwestycyjną w okresie od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2013 r.,

- niniejszej lustracji pełnej, która obejmowała prowadzoną działalność inwestycyjną w okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. W 2014 roku prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna dotyczyła:

1) Formalnego przekazania do użytkowania Budynku Usług Komercyjnych Ochrony Zdrowia przy ul. Zana-Krasińskiego o 38 lokalach użytkowych i 62 garażach (miejscach postojowych w garażu wielostanowiskowym).

2) Zakupu działek gruntu i przygotowania dokumentacji pod realizację przy ul. Pana Wołodźjowskiego - Domu Seniora.

Analiza dokumentów wykazała, iż Spółdzielnia w 2014 roku działalność inwestycyjną obejmującą w/w zadania prowadziła zgodnie z uchwalonymi przez organy statutowe unormowaniami wewnętrznymi.

15. W okresie objętym lustracją merytoryczna działalność społeczna i oświatowo-kulturalna była prowadzona w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na bazie Domu Kultury

Z analizy dokumentów wynika, iż Dom Kultury prowadził szeroką działalność społeczną i oświatowo-kulturalną obejmującą swoim zakresem stałe formy pracy oraz formy cykliczne.

Prowadzone formy pracy były co roku adresowane do wszystkich grup wiekowych, tj. dzieci, młodzieży i dorosłych. Cieszyły się one dużym zainteresowaniem, co potwierdza prowadzona dokumentacja.

Prowadzona przez Dom Kultury działalność była wspierana merytorycznie m.in. przez Radę Programową Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Formy i metody prowadzonej działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej w Domu Kultury lustracja ocenia pozytywnie.

16. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.

Za lata objęte lustracją sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegały badaniu przez uprawnione do tej czynności podmioty, a następnie były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie obradujące w częściach w latach 2012 - 2015.

Zatwierdzone sprawozdania finansowe były terminowo składane w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym oraz ogłaszane w Monitorze Spółdzielczym.

W badanym okresie Spółdzielnia prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów.

W okresie objętym lustracją nastąpiło obniżenie sumy bilansowej głównie na skutek bieżącego umarzania majątku trwałego, a także z tytułu ustanawiania odrębnej własności lokali stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia rokrocznie uzyskiwała na działalności gospodarczej - poza GZM - wynik dodatni.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i zapewnia jej płynność finansową.

Z ustaleń lustracji wynika, iż roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni za okres objęty lustracją sporządzone zostały na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie i jasno odzwierciedlają stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2014, którego bilans wykazuje sumę 273 126 032,40 zł, zaś rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 186 716,37 zł mogło być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu Członków do zatwierdzenia, a także stanowić podstawę do udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za ich działalność w 2014 roku.

Zakresem lustracji zostały objęte sprawy wynikające z pisma Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 16 marca 2015 r., znak: GM-IV-053-14-KŁJBM/14 dotyczące kwestii poruszanych w pismach [.....] z dnia 25 czerwca 2014 r., 25 września 2014 r. oraz 07 grudnia 2014 r. (koszty modernizacji centralnego placu na osiedlu im. Piastowskie, parking w pasie drogowym ul. K. Wielkiego oraz ścieżka rowerowa sfinansowane w całości z budżetu Gminy Lublin, możliwości montażu dźwigu osobowego w budynku przy ul. K. Wielkiego 1, szkoda zaistniała w mieszkaniu [.....] w dniu 28 stycznia 2013 roku, procedury związane z naprawami w budynkach LSM, zasady wyboru Rady Osiedla na Walnym Zgromadzeniu w 2014 roku, stan techniczny budynku przy ul. K. Wielkiego 1 oraz stosowanie preferencyjnych stawek poboru opłat eksploatacyjnych wobec członków Rad Osiedli LSM). Ustalenia lustracji nie potwierdziły zarzutów kierowanych w stosunku do lustrowanej Spółdzielni w związku z powyższym brak jest podstaw do formułowania wniosków polustracyjnych.

W trakcie lustracji drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno porządkowym były omawiane z Prezesem, z Zastępcą Prezesa ds. Eksploatacji i Zastępcą Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych - Głównym Księgowym i zostały uwzględnione.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w badanym okresie była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Wobec powyższych faktów, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułuje wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postawień § 25 ust. 5 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 1 lipca 2010 r. (Uchwała Nr 9/2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Członków informację o powyższych ustaleniach lustracji.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2015 rok

Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 40 statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2015.

Rada Nadzorcza Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie sprawowała w roku sprawozdawczym kontrolę i nadzór nad całokształtem działalności Spółdzielni zgodnie z artykułem 44 ustawy Prawo spółdzielcze.

Swoje zadania Rada realizowała również w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Regulamin Rady Nadzorczej, Plan pracy Rady Nadzorczej na 2015 r. oraz uchwały Walnego Zgromadzenia Członków jak również merytoryczne opinie i wnioski Rad Osiedli.

Rada Nadzorcza w roku 2015 pracowała w składzie:

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. A. Mickiewicza

Stanisław CYGAN,
Marek KOBZAK,
Jan MAJ,

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im Z. Krasińskiego

Ryszard JAŃSKI,
Stefan PEDRYCZ,
Sylwester ŻURAWSKI,

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im B. Prusa

Czesława KAMIŃSKA
Zofia PIKIEWICZ,
Leszek WROŃSKI,

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im J. Słowackiego

Lucyna KOŚCIK,
Barbara LICHOROBIEC-SOKOŁOWSKA,
Ewa SANOCKA,

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im H. Sienkiewicza

Ewa KASIBORSKA,
Jan KUREK,
Jan MAZIK,

Członek Rady Nadzorczej z grona członków oczekujących

Stanisław KIEROŃSKI,

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im. Piastowskie

Krzysztof BARANOWSKI,
Janusz DZIUBIŃSKI,
Joanna RACHAŃCZYK,

Członkowie Rady Nadzorczej z Osiedla im M. Konopnickiej

Stanisław DERYŁO,
Leszek KOPEĆ,
Jadwiga PRUS,

**Członek Rady Nadzorczej wskazany
przez osobę prawną członka
Spółdzielni: Mieczysław ZAPĄŁ.**

Zgodnie z postanowieniami Rady Nadzorczej LSM jej pracami kierowało Prezydium Rady w składzie:

Przewodniczący – Stefan Pedrycz,

Zastępca – Stanisław Deryło,

Sekretarz – Zofia Pikiewicz,

członkowie Prezydium: Stanisław Cygan, Marek Kobzak, Stanisław Kieroński, Barbara Lichorobiec-Sokołowska.

Działania Prezydium wspierały trzy Komisje Problemowe – Rewizyjna, Gospodarcza, Organizacyjno-Samorządowa – powołane w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej opracowujące i opiniujące materiały, które następnie były przedmiotem obrad posiedzeń plenarnych Rady.

Do podstawowych zadań Prezydium należało:

- organizacja pracy Rady Nadzorczej ,
- nadzór nad przygotowaniem projektów uchwał oraz materiałów sprawozdawczych na posiedzenia Rady,
- koordynacja prac Komisji Problemowych,
- współpraca z Zarządem.

W roku sprawozdawczym 2015 odbyło się ogółem 10 protokołowanych posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej oraz 13 – posiedzeń Prezydium Rady i liczne posiedzenia Komisji: Gospodarcza – 10 posiedzeń, Rewizyjna – 11 posiedzeń, Organizacyjno-Samorządowa – 10 posiedzeń .

Komisje podczas obrad rozpatrywały sprawy objęte porządkiem posiedzeń Rady, przeprowadzały szczegółową analizę i poddawały ocenie proponowane przez Zarząd rozwiązania, opiniowały projekty uchwał, przedstawiały swoje wnioski.

Poza Komisjami Problemowymi strukturę Rady uzupełnia także Zespół Doradczo-Prawny – jako organ opiniotwórczy w dziedzinie aktów prawnych związanych z działalnością Spółdzielni oraz Rada Programowa, która koordynuje działalność społeczno-kulturalną osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Domu Kultury. Rada Nadzorcza współpracuje również z Radą Dzielnicy Rury.

Tematyka prac porządku obrad każdego posiedzenia Rady Nadzorczej wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni, a szczególną uwagę poświęcano takim aspektom działalności Spółdzielni jak :

- gospodarka finansowa,
- eksploatacja zasobów mieszkaniowych,
- sprawy terenowo – prawne,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- sprawy inwestycyjne,

- działalność społeczno – oświatowa i kulturalna,
- sprawy organizacyjne i ocenianie pracy Zarządu,
- nadzór nad realizacją uchwał Walnego Zgromadzenia,
- sprawy dotyczące prawnych unormowań,

Rozpatrywanie każdego zagadnienia, zależnie od jego specyfiki, kończyło przyjęcie wniosków, wydanie zaleceń, podjęcie stosownych uchwał, bądź zajęcie stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

W 2015 r. Rada Nadzorcza podjęła łącznie 31 uchwał, w tym w szczególności w zakresie:

- spraw ekonomiczno–finansowych :
 - uchwalenie znowelizowanego „Regulaminu rozliczania opłat za energię ciepłą zużytą na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
 - korekta planu działalności gospodarczej na rok 2015,
 - założenia do Planu działalności gospodarczej Spółdzielni w roku 2016,
 - Plan działalności gospodarczej (finansowy i rzeczowy) na rok 2016,
 - wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za rok 2015;
- spraw członkowskich :
 - 12 uchwał dotyczących wykluczeń z grona członków Spółdzielni z tytułu uporczywego uchylania się od wnoszenia opłat eksploatacyjnych,
 - 2 uchwały dotyczące uchylecia uchwał o wykluczeniu z grona członków w związku ze spłatą całości zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych .
- spraw organizacyjnych :
 - ustalenie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
 - zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2016 rok;
- spraw terenowo – prawnych :
 - wyrażenie zgody na nabycie przez LSM nieruchomości gruntowych położonych na terenie Osiedli im. M.Konopnickiej i im. H.Sienkiewicza.

Tradycyjnie w I kwartale 2015 r Rada Nadzorcza dokonała analizy, oceniła i przyjęła sprawozdanie z działalności gospodarczej Spółdzielni w 2014 r., jak również członkowie Rady zapoznali się z wynikami przeprowadzonego przez biegłego rewidenta badania finansowego za rok 2014. Następnie na wniosek Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie 2015 podjęło uchwały zatwierdzające sprawozdania roczne Zarządu, Rady Nadzorczej oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni wraz z bilansem.

Przy okazji kwartalnych sprawozdań z działalności podstawowej Spółdzielni członkowie Rady Nadzorczej oceniali wyniki gospodarcze Spółdzielni i efekty pracy Zarządu. Kwartalne Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni i realizacji planów finansowo–rzeczowych były przez Radę akceptowane, a wnoszone uwagi i wnioski realizowane przez Zarząd Spółdzielni.

W swych całorocznych działaniach Rada Nadzorcza szczególny nacisk kładła na stałe monitorowanie i utrzymanie właściwej kondycji finansowej spółdzielni, zabezpieczając prawidłową realizację podjętych decyzji gospodarczych.

Ważnym obowiązkiem było monitorowanie i ocenianie wyznaczonych zadań, w ramach realizacji planu prac remontowych, w oparciu o nakreślone kierunki i przyjęte założenia finansowe.

Rada Nadzorcza, w oparciu o opinie Rad Osiedli i we współpracy z nimi, czyniła starania o planową realizację zakresu rzeczowego zatwierdzonego planu remontowego tak, by uwzględniać zarówno wnioski płynące od członków LSM, jak i zabezpieczyć nagle potrzeby poszczególnych nieruchomości, wynikające przede wszystkim z awarii, a także podyktowane innymi niezbędnymi pracami remontowymi. Analizowała i czuwała nad realizacją wniosków Walnego Zgromadzenia w zakresie spraw gospodarczych.

Jednocześnie członkowie Komisji: Rewizyjnej i Gospodarczej czuwali na bieżąco nie tylko nad wykonaniem zakresu rzeczowego planu remontów,ale również analizowali wydatkowanie środków finansowych, tak by nie powstawały nieuzasadnione zadłużenia bądź przekroczenia. Szczegółowe dane na temat realizacji potrzeb remontowych poszczególnych osiedli i nieruchomości zawarte są w sprawozdaniu Zarządu.

We współpracy z Radami Osiedli – opierając się na ich działaniach i opiniach prowadziła aktywną politykę windykacyjną wobec osób uchylających się od obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych wyrażającą się przez:

- analizowanie zagadnień formalno–prawnych związanych z windykacją należności Spółdzielni, formułowanie wniosków w tym zakresie;
- prowadzenie aktywnej polityki windykacyjnej wobec osób uchylających się od obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych;
- przeprowadzanie rozmów dyscyplinujących z dłużnikami;
- opiniowanie i doradztwo w sprawach rozłożenia na raty zaległości;
- w przypadku osób uporczywie zalegających z opłatami podejmowanie uchwał o wykluczeniu z grona członków;
- opiniowanie spraw kierowanych do postępowania komorniczego i egzekucyjnego, przeprowadzanie licytacji zadłużonych lokali,
- systematyczna kontrola i analiza wskaźników zadłużenia.

Prowadzenie skutecznej polityki windykacyjnej jest bardzo ważnym zagadnieniem, gdyż wielkość zadłużenia mają przełożenie na sytuację finansową Spółdzielni.

W wyniku działań windykacyjnych Rady i Zarządu, wskaźniki zadłużenia naszych osiedli systematycznie w każdym roku maleją.

Z satysfakcją należy podkreślić, iż wskaźnik zadłużenia na dzień 31.12.2015 r. wynosił 5,33 % i jest to najniższy wskaźnik zadłużenia w naszej Spółdzielni od wielu lat. Dzięki prowadzonej windykacji, zaległości w opłatach eksploatacyjnych mieszkańców Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są najniższe w grupie dużych spółdzielni mieszkaniowych w naszym regionie.

W 2015 roku Rada zmuszona była podjąć decyzje o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych, które podyktowane były wzrostem opłat niezależnych od Spółdzielni za usługi i media (zimna woda i ścieki, podgrzew wody, podatek od nieruchomości, centralne ogrzewanie) .

Niedostosowywanie pobieranych zaliczek na poczet opłat niezależnych od Spółdzielni, skutkować mogłoby nadmiernymi obciążeniami finansowymi członków LSM przy rozliczeniach okresowych z mieszkańcami, wzrostem wskaźników zaległości w opłatach członków Spółdzielni, a także mogłoby stanowić zagrożenie Spółdzielni zadłużeniami wobec dostawców tych mediów i usług. Rada Nadzorcza zmuszona była również podjąć uchwałę o wzroście opłat zależnych od Spółdzielni, w zakresie eksploatacji nieruchomości i utrzymania mienia wspólnego oraz kosztów konserwacji i przeglądów, która obowiązywać będzie od 1 kwietnia 2016 r. Ostatnia zmiana opłat zależnych miała miejsce w 2010 r., a w tym okresie koszty ponoszone przez Spółdzielnię znacznie wzrosły. Dzięki tak rozumianej dyscyplinie ekonomicznej Spółdzielnia może poszczycić się stabilną sytuacją finansową. Na bieżąco, bez żadnej zwłoki realizowane są zadania w zakresie zarządzania, jak i wszelkie płatności zewnętrzne – woda i ścieki, śmieci, ogrzewanie, energia, gaz, podatki i opłaty gminne.

Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym zajmowała się również problematyką społeczno-wychowawczą i kulturalno-oświatową oraz rekreacyjno-sportową na terenie LSM, uczestnicząc w organizacji i realizacji imprez osiedlowych i ogólnospółdzielczych, a także bieżącą działalność Domu Kultury LSM – zarówno merytoryczną jak i finansową. Podstawą działalności Domu Kultury były zatwierdzone przez Radę Nadzorczą : Program działalności kulturalno-oświatowej, społeczno-wychowawczej i rekreacyjno-sportowej Domu Kultury LSM na rok 2015, oraz Plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2015. We wszystkich powyższych działaniach Radę Nadzorczą – jako organ doradczy i opiniodawczy wspierała Rada Programowa LSM.

Rada Programowa sprawowała nadzór merytoryczny nad działalnością Domu Kultury LSM i koordynowała wszelkie formy działalności społeczno-kulturalnej skierowane do mieszkańców osiedli Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Pod patronatem Rady Nadzorczej – przeprowadzono na terenie LSM organizowane co roku konkursy „Na najlepiej zarządzane osiedle” i „Na najpiękniej ukwiecony balkon”. Członkowie Rady czynnie uczestniczyli w organizacji i przebiegu „Wielkiego festynu rodzinnego” z okazji Dnia Matki i Międzynarodowego Dnia Dziecka i innych imprez plenerowych organizowanych przez poszczególne Rady Osiedli. Rada patronowała również „Akcji zima 2015” oraz „Akcji lato 2015”, organizowanym tradycyjnie przez Dom Kultury LSM podczas ferii zimowych i wakacji letnich .

Rada wspierała starania Zarządu o uzyskanie pomocy finansowej z budżetu miasta lub pozyskanie sponsorów na potrzeby działalności kulturalnej prowadzonej przez Dom Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wiele rozpatrywanych na posiedzeniach Rady zagadnień dotyczyło spraw wynikających z aktualnych potrzeb mieszkańców bądź z informacji Rad Osiedli kierowanych do Rady na piśmie lub podczas comiesięcznych dyżurów członków Rady Nadzorczej.

Prezydium Rady również korespondencyjnie odpowiadało na wpływające pisma, zapytania i interwencje od członków Spółdzielni udzielając merytorycznych wyjaśnień, interweniując w sprawach problematycznych. Sprawy te obejmowały tematykę: członkostwa w Spółdzielni i obowiązków z tego tytułu wynikających, zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych, rozliczania opłat za energię zużytą do celów centralnego ogrzewania, sprzątnięcia klatek schodowych, zasad legalizacji i wymiany wodomierzy, opłat za lokale użytkowe, wykorzystania środków funduszu remontowego, problemu palenia wyrobów tytoniowych na balkonach .Członkowie Spółdzielni zwracali się do Spółdzielni z prośbami o interwencję w sprawach sąsiedzkich, główne zarzuty dotyczyły nieprzestrzegania zapisów Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców. Większość tych zgłoszeń była wyjaśniana i załatwiana na poziomie Administracji Osiedla. Skarg sąsiedzkich było zdecydowanie mniej niż w latach ubiegłych.

Członkowie Rady Nadzorczej, w sposób szczegółowy informowali Rady Osiedli o rozpatrzonych przez Radę Nadzorczą sprawach i podejmowanych decyzjach dotyczących danego osiedla, częstokroć konsultując je z mieszkańcami za pośrednictwem Rad Osiedlowych. Uczestnicząc w ich posiedzeniach skupiali swoją uwagę na bieżących problemach i bolączkach mieszkańców. Efektem takich działań były wielokrotne wystąpienia do organów Policji i Straży Miejskiej o nasilenie działań zmierzających do poprawy bezpieczeństwa, utrzymania porządku na osiedlach, przestrzegania ładu komunikacyjnego, zapobiegania aktom wandalizmu i stałe dążenie do poprawy komfortu zamieszkiwania w zasobach LSM.

W wyniku zawartej umowy w dniu 20 lipca 2015 r. między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w dniach od 20 lipca 2015 r. do 10 listopada 2015r. została przeprowadzona przez Związek, na zlecenie Rady Nadzorczej, jako wypełnienie ustawowego obowiązku – lustracja pełna obejmująca całokształt działalności prowadzonej przez Spółdzielnię za okres od 1 lipca 2011 r. do 31 grudnia 2014 r.

Działalność Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w tym okresie została oceniona jako realizowana prawidłowo, pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. W związku z powyższym, Związek Rewizyjny nie sformułował żadnych wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu w 2016 r.

Po analizie wniosków zawartych w raporcie biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 rok po zapoznaniu się z wynikami lustracji pełnej Spółdzielni oraz po dokonaniu oceny całokształtu działań Zarządu Spółdzielni, a przede wszystkim osiągniętych wyników gospodarczo-finansowych Rada Nadzorcza potwierdza prawidłowość funkcjonowania naszej Spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego z działalności Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2015 rok;
- podjęcie uchwał w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium za działalność w roku 2015.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowania Zarządowi, Radom Osiedli i pracownikom za aktywną pracę, dbałość o sprawy mieszkańców, spółdzielni i dzielnicy oraz za współuczestnictwo we wszystkich formach życia Spółdzielni.

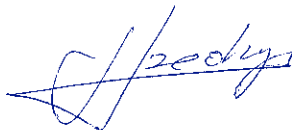
Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 03 marca 2016 roku.

SEKRETARZ RADY



ZOFIA PIKIEWICZ

PRZEWODNICZĄCY RADY



STEFAN PEDRYCZ

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z obowiązkiem statutowym przedstawia Członkom LSM roczną informację sprawozdawczą o działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2015 roku, który był 58 rokiem funkcjonowania Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Spółdzielnię kierował 3 osobowy Zarząd w składzie:

inż. JAN GĄBKA – Prezes

inż. WOJCIECH LEWANDOWSKI – Z-ca Prezesa ds. Eksploatacji

mgr ANDRZEJ MAZUREK – Z-ca Prezesa ds. Ekonomiczno-finansowych, Główny Księgowy.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych w statucie oraz wyznaczonych przez właściwe organy samorządowe Spółdzielni, sformułowanych w rocznym planie gospodarczo-finansowym.

Celami, na których Zarząd skupiał swoją uwagę i działania była realizacja założeń objętych planami gospodarczymi i finansowymi tj: rzeczowe i finansowe wykonanie planów remontowych dla poszczególnych nieruchomości; prawidłowa gospodarka finansami; dbałość o płynność finansową Spółdzielni i utrzymanie właściwych wskaźników ekonomicznych; kontrola kosztów i dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowym i lokalami użytkowymi; racjonalizacja wydatków i kosztów wewnętrznych; kontrola poziomu zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych i windykacja należności; właściwa obsługa techniczna i administracyjna zasobów; doskonalenie obsługi członków i mieszkańców; realizacja założeń planu działalności kulturalno-oświatowej, społeczno-wychowawczej i rekreacyjno-sportowej; bieżące przestrzeganie przepisów i ustaw; poddanie się ustawowym kontrolom i lustracjom;

Syntetyczne dane oceniające całokształt sytuacji gospodarczej i ekonomicznej Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2015, w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco:

GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI.

W roku 2015 Spółdzielnia zarządzała 212 budynkami mieszkalnymi, 13 227 lokalami mieszkalnymi, 1 487 garażami i miejscami postojowymi w garażach wielostanowiskowych i 432 lokalami użytkowymi.

Zarząd sukcesywnie realizował następujące zadania takie jak:

- kontynuacja realizacji programu termomodernizacyjnego zasobów Spółdzielni:
 - docieplenie ścian szczytowych, stropów piwnic i stropodachów,
 - wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnych (pralnie, suszarnie),
 - wymiana drzwi wejściowych,
- wymiana i modernizacja kabin wind,
- remont i modernizacja infrastruktury technicznej,
- wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych.

W ramach w/w zadań w 2015r wykonywano:

W ramach termomodernizacji:

- docieplenia ścian na powierzchni 1 247 m² (w budynkach przy: ul. Wajdeloty 16, ul. Nadbystrzycka 85, 87),
- docieplenia stropodachów 6 258m² (w budynkach przy: ul. Krasińskiego 6,10,12, przy ul. Skrzatów 7,9, ul. Ochockiego 6),
- docieplenia stropów piwnic 1 712 m² (w budynkach przy: ul. Kaliska 5, ul. Konrada Wallenroda 2c,2d),
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej

wymieniono:

- 21 szt. drzwi klatek schodowych, 22 szt. drzwi do zsypów, 3szt. drzwi do węzłów cieplnych,
- 552 szt. okien na klatkach schodowych, w piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz 21 szt. okien w lokalach użytkowych

Wykonywane były też inne roboty jak: remont balkonów (353 szt.), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, izolacja ścian piwnic i wymiana opasek odwadniających.

Remonty elewacji

Wykonywane były roboty izolacyjne ścian piwnic wraz z ich dociepleniem w budynkach przy ul. Grażyny 4,8, ul. K. Wallenroda 5,7, ul. Pana Tadeusza 10, ul. Wajdeloty 18, ul. K. Wielkiego 9,13, ul. B. Chrobrego 20.

Wykonano mycie elewacji i zabezpieczenie od porastania glonami na powierzchni 3 800 m² na budynkach przy ul. Nadbystrzycka 89, ul. Pozytywistów 3, ul. Faraona 6, ul. Wajdeloty 10.

Remonty dachów

Wykonano remont dachów, wymianę pokrycia i obróbek blacharskich w ilości 1 093 m², wymianę rynien i rur spustowych w ilości 705 mb.

Oprócz wymiany pokrycia dachowego, zakres remontów dachowych obejmował również remont kominów 135 m² i czapek kominowych, wymianę pasów nad i podrynnowych oraz wydr przy kominach i murkach ogniowych.

Infrastruktura techniczna

W 2015 r. kontynuowano remonty instalacji wodociągowych na osiedlach J. Słowackiego, A. Mickiewicza, Z. Krasińskiego. Czyszczone i udrażniane były pionory kanalizacyjne. Kontynuowana była modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych na energooszczędne z czujnikami ruchu na osiedlu Z. Krasińskiego.

W 2015 r. wydano:

- 315 tys. zł. na remonty instalacji elektrycznych,
- 40 tys. zł. na remonty instalacji centralnego ogrzewania,
- 667 tys. zł. na remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych.

Wymiana i remonty wind oraz hydroforni

Dokonano remontu kabin 15 dźwigów osobowych w osiedlu: im. A. Mickiewicza 2szt, J. Słowackiego 3szt, M. Konopnickiej 5 szt, Z. Krasińskiego 4 szt, Piastowskim 1 szt.

Naprawiono 5 dźwigów w tym 2szt na osiedlu M. Konopnickiej i 3 szt na osiedlu B.Prusa.

Poddawane były obowiązkowym kontrolom dźwigi oraz inne urządzenia dozоровe znajdujące się w hydroforniach i w obiektach budowlanych podlegające stałemu nadzorowi Urzędu Dozoru Technicznego.

Remonty nawierzchni drogowych

W 2015 r kontynuowano wymianę nawierzchni na alejkach, ciągach pieszo – jezdnych, dojeżdżających do budynków remont schodów zewnętrznych opasek odwadniających oraz prowadzono naprawę nawierzchni asfaltowych na łącznej powierzchni 4,8 tys m².

W tej liczbie wykonano:

- 4 631 m² nowej nawierzchni z kostki brukowej tj. dojeżdżających do budynków mieszkalnych i ciągów pieszo-jezdnych,
- 210 m² nowej nawierzchni z kostki brukowej w mieniu Spółdzielni nie związanym z poszczególnymi nieruchomościami mieszkalnymi,
- napraw nawierzchni asfaltowych po awariach oraz zlikwidowano wyłomy po zimie na powierzchni 432 m².

W wyniku naszych starań został wykonany projekt i ujęta w planach modernizacja miejskiej ulicy Wołodyjowskiego. Występowaliśmy o przebudowę tej ulicy już w 2013 roku. Zadanie to jednak było przekładane w budżecie miasta na kolejne lata.

Roboty malarskie i murarsko- tynkarskie

Ogółem pomalowano 43 tys. m² powierzchni klatek schodowych tj 35 klatek schodowych (w tym 7 kl. schodowych w budynkach wysokich i 28 kl. schodowych w budynkach niskich i średniowysokich), pralni, suszarni, korytarzy piwnicznych i wiatrołapów.

Wykonanie pozostałych prac

W ramach obsługi konserwacyjno- technicznej, na bieżąco wykonywanej przez konserwatorów osiedli, w 2015 r wykonano 12 965 usług instalacyjnych.

Co zamierzamy remontować w 2016r. ?

W roku bieżącym planujemy kontynuację docieplenia ścian i remonty elewacji, docieplenia stropów piwnic i stropodachów. Kontynuowana także będzie wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych do klatek schodowych.

Kontynuowana będzie wymiana nawierzchni alejek i ciągów pieszo – jezdnych, remont schodów terenowych.

Planowana jest modernizacja kolejnych placów rekreacyjnych jak również altan śmietnikowych.

Zaplanowano również dalszą wymianę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz remont pokrycia dachowego.

Wykonywane będą remonty dźwigów osobowych, modernizacje kabin oraz naprawa instalacji budynkowych tj. pionów gazowych wodnych i kanalizacyjnych.

Przygotowanie nowych inwestycji

Realizując uchwałę Rady Nadzorczej z dnia 1 grudnia 2011 oraz zapisy statutu Spółdzielni upoważniające Zarząd do działań z zakresu sporządzania projektów planów gospodarczych i inwestycyjnych oraz wprowadzania ich w życie - Zarząd LSM dokonał zakupu nieruchomości w postaci n/określonych działek gruntu:

1. pod budowę Domu Seniora przy ul. Pana Wołodyjowskiego t.j. 5 działek o ogólnej pow. 51 a 88 m²
Pozostałe działki planowane do zakupu na rzecz LSM pod w/określoną inwestycję o łącznej powierzchni 22a 12m² są przygotowane do aktu nabycia . W stosunku do nich toczą się negocjacje cenowe ;
 2. pas gruntu przy parkingu na ul. Jana Sawy, stanowiący dwie działki o ogólnej powierzchni 8a 53 m²
 3. w rejonie ulicy Jana Sawy - cztery działki o ogólnej powierzchni ok. 9000 m²
- Summa summarum Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa pozyskała 1 ha 50 a 41m² gruntu.

ZARZĄDZANIE MIENIEM WSPÓLNYM SPÓŁDZIELNI

Administracja Mienie Spółdzielni - Nieruchomości Wspólne obejmuje administrowanie dwudziestoma dwoma nieruchomościami, które są zlokalizowane: w osiedlu im. A. Mickiewicza dwie nieruchomości, w osiedlu im. J. Słowackiego dwie nieruchomości, w osiedlu Piastowskie jedna, w osiedlu im. Z. Krasińskiego pięć nieruchomości, w osiedlu im. H. Sienkiewicza dwie, w osiedlu im. M. Konopnickiej trzy nieruchomości, w osiedlu im. B. Prusa sześć nieruchomości i jedna nieruchomość administracja ogólna. Są to nieruchomości o zróżnicowanej strukturze: od pawilonów handlowych wolnostojących, lokali użytkowych wbudowanych po tereny dzierżawione pod tablice reklamowe, bilbordy, kioski handlowe czy parkingi.

W 2015 r. Administracja Mienie Nieruchomości Wspólne zarządzała 432 lokalami użytkowymi, w tym na warunkach własnościowego prawa do lokalu 68 szt, odrębnej własności 52 , o łącznej powierzchni 35 803,15 m².

Podstawową działalnością Administracji jest realizacja całokształtu spraw związanych z prawidłowym funkcjonowaniem mienia Spółdzielni, zapewnienie pełnego wykorzystania posiadanych lokali użytkowych przeznaczonych pod najem, ich prawidłowa eksploatacja oraz możliwie najlepszy dobór usług i działalności oferowanych przez najemców. W ostatnich latach zauważamy coraz większe zapotrzebowanie mieszkańców na usługi rzemieślnicze: szewstwo, kaletnictwo, krawiectwo, jednak zanikanie „starych” zawodów powoduje, że coraz trudniej pozyskać najemców tych usług. W 2015 r. pomimo trudności zawarliśmy dwie umowy na najem lokali pod działalności rzemieślnicze: kaletnictwo i rymarstwo ul. Wileńska 10 oraz kuśnierstwo ul. Wileńska 21. Udało się nam się również pozyskać nowych najemców w budynku IRYDION przy ul. Krasińskiego 2. Oferta funkcjonujących w budynku działalności wzbogacona została o poradnię psychologiczną dla dzieci i dorosłych, biuro księgowo – finansowe, biuro poselskie oraz pracownię architektoniczną. Na dzień dzisiejszy w trakcie realizacji są kolejne dwie umowy najmu na pracownię badań profilaktycznych dla kobiet i usługi rachunkowe.

Działalność Administracji Mienie Nieruchomości Wspólne to także bieżąca obsługa najemców i właścicieli lokali oraz osób dzierżawiących teren w zakresie zawierania umów, wystawiania faktur, obsługi kont opłat eksploatacyjnych, bieżącej obsługi korespondencji zarówno w formie papierowej jak i elektronicznej. Warto tutaj zwrócić uwagę na aspekt formy elektronicznej obsługi interesantów. Dynamiczny rozwój mediów społecznościowych, łączności elektronicznej narzuca nowe formy kontaktu. Od kilku lat z powodzeniem funkcjonuje elektroniczna oferta wolnych lokali użytkowych, na bieżąco aktualizowana, gdzie można zapoznać się z ogólnym stanem lokalu, metrażem i podstawowymi warunkami najmu. W miarę możliwości umieszczamy również zdjęcia lokali. Osoba zainteresowana jednym ruchem może połączyć się z pocztą elektroniczną lokali użytkowych i wysłać ofertę najmu czy uzyskać bliższe informacje.

Działalność administracji to także działalność remontowo - konserwacyjna, modernizacyjna we wszystkich administrowanych obiektach, która koncentruje się na utrzymaniu zasobów w należytym stanie technicznym. Wykonywane są bieżące naprawy i roboty konserwacyjne, sporządzane zestawienia potrzeb remontowych oraz plany remontów. Powyższe zadania realizowane są przez dwóch pracowników biurowych i jednego pracownika ds. technicznych.

Działalność ADM 8 obejmuje również administrowanie targowiskiem usytuowanym przy ul. Wileńskiej 21. Targowisko dysponuje 168 miejscami handlowymi. Na tak zwanym dolnym placu warzywnym zawarto 24 umowy na rezerwację miejsc, w pasażu zawarto 111 umów a na placu zadaszonym 11. Osoby nie zainteresowane zawarciem umowy miały możliwość handlu na tzw. opłatę dzienną.

Trzyosobowy zespół realizuje zadania związane z obsługą kupców w zakresie: zawieranych umów rezerwacji miejsc handlowych i poboru opłaty na rzecz Spółdzielni, sporządza protokoły odmowy uiszczania opłaty targowej, prowadzi ewidencję pobranych opłat a także rozpatruje bieżące sprawy dotyczące funkcjonowania targowiska.

W czerwcu 2015 roku, Urząd Miasta Wydział Gospodarowania Mieniem wyłączył z utrzymania szalet publiczny na targowisku przy ul. Wileńskiej argumentując powyższe brakiem przesłanek ekonomicznych do dalszego utrzymywania szaletu przez Gminę. Z uwagi na okres letni, dużą intensyfikację handlu stworzyło to ogromny dyskomfort dla osób korzystających z targowiska. W trosce o potrzeby kupców i innych użytkowników Spółdzielnia na czas rozmów z urzędem zapewniła toalety przenośne tzw. „toi-toi”. W wyniku braku porozumienia z Urzędem Miasta na dalsze administrowanie szaletem publicznym przez Wydział Gospodarowania Mieniem Urzędu Miasta, Spółdzielnia przejęła prowadzenie toalety, która na początku sierpnia ponownie została udostępniona handlującym. Toaleta została odremontowana i odnowiona i pomimo kosztów związanych z utrzymaniem można z niej korzystać bezpłatnie.

W minionym 2015 r. roku w nieruchomościach Administracja Mienie Nieruchomości Wspólne wykonano między innymi prace remontowe:

OS. IM. A. MICKIEWICZA

- pawilon Pana Tadeusza 3 wykonano nowe dojście do pawilonu



Targ ul. Wileńska 21

- wykonano wymiany głównych tablic elektrycznych w zespole pawilonów
- wymieniono oświetlenie pod kładką



OS. IM. Z. KRASIŃSKIEGO

- wymieniono stolarkę okienną w lokalu przy ul. Z. Krasińskiego 3



OS. IM. H. SIENKIEWICZA

- wykonano system wentylacyjny w pawilonie ul. Juranda 7 (piwnice) – obecnie klub fitness



DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność kulturalną w okresie od stycznia do grudnia 2015 roku. Miejscem działań był Dom Kultury LSM mieszczący się przy ulicy Konrada Wallenroda 4a w Lublinie. Wszystkie zajęcia i wydarzenia kulturalne realizowane były od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00-20.00. Niejednokrotnie, i w zależności od potrzeb, również w soboty i niedziele. Działalność obejmowała swoim zakresem różne stałe formy (zajęcia baletowe, plastyczne, fotograficzne, wokalne) oraz formy cykliczne, np. spektakle, prelekcje, spotkania, koncerty, wernisaże, odczyty i wieczory muzyczne, w których czynny udział brały dzieci, młodzież i dorośli mieszkańcy Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Formą, która dzięki swojej specyfice gromadziła głównie chłopców, to zajęcia w Modelarni Lotniczej, odbywające się dwa razy w tygodniu. Uczestnicy mieli szansę poznania techniki konstruowania i budowania różnego typu modeli latających. Oprócz udziału w prowadzonych zajęciach chłopcy wyjeżdżali na zawody międzynarodowe, ogólnopolskie i okręgowe, niejednokrotnie zajmując wysokie miejsca i zdobywając nagrody zespołowe i indywidualnie.

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa po raz kolejny była organizatorem Wielkiego Festynu Rodzinnego, który odbył się 23 maja 2015 roku w godzinach 13.00-22.00. W trakcie trwania imprezy na scenie zaprezentowały się m.in. zespoły artystyczne z Domu Kultury oraz zaproszeni goście.

Jak co roku pierwsza połowa wakacji w Domu Kultury LSM przebiegała pod hasłem „Akcja Lato 2015”. Były to zajęcia dla tych dzieci, które nie wyjechały na odpoczynek poza miasto, a chciały przyjemnie i pożytecznie spędzić czas, z dala jednak od komputera i telewizora. Przez cały lipiec grupa około 60 małych mieszkańców, przede wszystkim LSM-owskich osiedli, w wieku od 7 do 11 lat, przychodziła codziennie do Domu Kultury, by tutaj bawić się, śpiewać, tańczyć, grać w różne gry świetlicowe, a także zapoznawać się z kulturą różnych krajów świata. Podobne zajęcia prowadzone były również w czasie „Akcji Zima 2015”.

Przez cały rok w Domu Kultury LSM funkcjonowało Kino „Grażyna” proponując seanse dla dzieci, młodzieży i dorosłych, często specjalnie dla szkół i przedszkoli.

Wszystkie imprezy organizowane przez Dom Kultury LSM szeroko prezentowane były na łamach Informatora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Informacje o nich wysyłano w postaci szczegółowych zaproszeń, kolportowano przez administrację wszystkich osiedli, a także prezentowano w postaci plakatów zamieszczanych na tablicach ogłoszeń. Dużą popularnością cieszyły się również strony internetowe Domu Kultury i Kina „Grażyna”, na których zamieszczane są zarówno aktualne, jak i archiwalne informacje związane z działalnością kulturalną Spółdzielni. Informacjami z Domu Kultury często interesowały się prasa, radio i telewizja, jak również stali bywalcy.

W trakcie trwania różnego typu spotkań i imprez Dom Kultury LSM odwiedzany był przez wiele osób, które podkreślały atrakcyjność programu i prawdziwie rodzinną atmosferę panującą w placówce.

Kilkakrotnie w 2015 roku spotykała się Rada Programowa LSM, która opiniowała wszystkie poczynania Domu Kultury.

ZARZĄDZANIE PRZEZ JAKOŚĆ

System zarządzania przez jakość, **ISO 9001**, w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej chociaż nie nadzorowany przez jednostkę certyfikującą od czerwca 2014 r. w analizowanym 2015 r. nadal był utrzymywany. Nadal respektowane były założenia i wymagania normy PN-EN 9001:2009, nadal miały zastosowanie procesy o zamkniętym cyklu P-D-C-A służące do określania i wdrażania działań naprawczych. Doświadczając określonych nieprawidłowości czy niedociągnięć w codziennym zarządzaniu Spółdzielnią, ucząc się na własnych błędach, systematycznie je naprawialiśmy i wdrażali w życie.

Systematycznie prowadziliśmy analizę działalności Spółdzielni pod względem finansowym i rzeczowym realizowanych planowanych remontów, planów inwestycyjnych, kierunków rozwoju i podejmowanych przedsięwzięć strategicznych. Dużą uwagę poświęcaliśmy analizie reklamacyjności obsługi potencjalnego klienta zarówno w Administracjach poszczególnych osiedli jak i w Zarządzie Spółdzielni. Wyniki corocznej, od kilkunastu już lat prowadzonej, anonimowej ankiety badającej satysfakcję mieszkańców z działalności Spółdzielni, były szczegółowo analizowane przez Zarząd podczas narady z kierownikami, a zwłaszcza oczekiwania mieszkańców kierowane pod jej adresem. To one były dotychczas i są nadal przedmiotem ustaleń planów remontów czy kierunków rozwoju i strategii działania Spółdzielni na kolejne lata. Tak się składa, że oczekiwania te w większości są zbieżne z realizacją już zaplanowanych działań, a te które są innowacyjne i będą miały wpływ na poprawę warunków i bezpieczeństwo zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu uwzględniane są w planach na następne lata. Taka forma zarządzania daje mieszkańcom Spółdzielni możliwość uczestniczenia w decydowaniu o swoim miejscu zamieszkania. Powielamy w ten sposób piękne idee i zasady wprowadzone w życie już 200 lat temu, w 1816 r., tu na Lubelszczyźnie, na ziemi hrubieszowskiej przez wybitnego filozofa i reformatora ks. Stanisława Staszica uznanego za prekursora spółdzielczości, a twórcę sławnego Towarzystwa Rolniczego Hrubieszowskiego. Oczywiście jest, że nie daje się zrobić wszystkiego i od razu przy określonych raczej skromnych środkach finansowych, bo są rzeczy ważne, ważniejsze i wymagające załatwienia od ręki.

Zarządzanie taką wspólnotą jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, w dobie dzisiejszej, bardzo drapieżnej gospodarki rynkowej, w dobie dynamicznego i trudnego do przewidzenia prawa ustawodawczego, naprawdę nastrocza wiele trudności i ogromnej intuicyjnej wiedzy, jak w tym labiryncie znaleźć tę właściwą drogę. Czy nam się to udaje? Mieszkańcy ocenili nas w 2015 r. na czwórkę z plusem, a jak oceniają nas na zewnątrz? Oto nagrody i wyróżnienia przyznane w 2015 r. dla Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:



**I miejsce w ogólnopolskim Rankingu
Spółdzielni Mieszkaniowych 2014**
w kategorii: spółdzielnie największe
inwestujące, organizowanym przez
miesięcznik „Domy Spółdzielcze”



**I miejsce w XIII edycji konkursu Złota
Kielnia** w kategorii budownictwo
handlowe i usługowe dla budynku
Centrum Usług i Ochrony Zdrowia
IRYDION przy ul. Krasińskiego 2, przy-
znane przez Polski Związek Inżynierów
i Techników Budownictwa Oddział
w Lublinie.

tytuł „Gazele Biznesu” w rankingu najbardziej dynamicznie rozwijających się firm w 2015 r., w branży spółdzielni, organizowanym przez Gazetę Prawną i Puls Biznesu.



ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2015r. Spółdzielnia posiadała 10.970 członków

w tym: 392 to członkowie oczekujący

właściciele bądź współwłaściciele 3609 mieszkań nie są członkami spółdzielni (są to osoby, które nabyły lokale na rynku wtórnym, bądź zrezygnowały z członkostwa).

Na przestrzeni 2015 roku Spółdzielnia przyjęła w poczet członków 24 osoby – podstawą przyjęcia było:

- nabycie prawa do lokalu – 18 osób
- członkostwo współmałżonka – 6 osób

W 2015 roku skreślono z rejestru członków 323 osoby – przyczyny skreślenia to:

- rezygnacja – 26 osób
- zgon – 159 osób
- zbycie prawa do lokalu (brak innego lokalu w zasobach LSM) – 138 osób.

Na dzień 31.12.2015r. w ramach 7 osiedli Spółdzielnia posiadała 13.227 lokali mieszkalnych o następującej strukturze własności:

- 144 sp. lokatorskie prawo do lokalu**
- 7789 sp. własnościowe prawo do lokalu**
- 5206 odrębna własność**
- 23 ekspektatywa odrębnej własności**
- 65 najem**

W 2015 roku zmalało zainteresowanie ustanawianiem i przeniesieniem prawa odrębnej własności lokali.

Na wnioski osób zainteresowanych Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność do **59 lokali**, w tym :

- 57 lokali mieszkalnych
- 2 garaży

Działalność merytoryczna Działu Członkowskiego koncentruje się na bieżącej obsłudze – w zakresie spraw mieszkaniowych – członków Spółdzielni i osób posiadających tytuł prawny do lokalu a nie będących członkami LSM. Pracownicy skupiają się przede wszystkim na pełnej, rzeczowej i merytorycznej informacji oraz analizie dokumentów pod kątem potwierdzenia tytułu prawnego do lokalu, opisu lokalu i sprawdzeniu ewentualnych zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni. W przypadku umów cywilno – prawnych informacja każdorazowo potwierdzona jest wydaniem stosownych dokumentów.

Obsługa w zakresie spadkobrania to przede wszystkim informowanie potencjalnych spadkobierców o procedurach obowiązujących w przeprowadzaniu postępowania spadkowego i konieczności udokumentowania nabytych praw do lokali i roszczenia o przyjęcie do spółdzielni. Realizacja powyższych zagadnień opiera się również na współpracy z instytucjami zewnętrznymi takimi jak: Kancelarie Notarialne (umowy cywilno–prawne), Urzędy Skarbowe (rozliczenia podatkowe), Banki (kredyty), Sądy (urządzenie KW) i wielu innych.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarejestrowała **421** aktów notarialnych umów sprzedaży, darowizn, umów o dożywocie, podziału majątku wspólnego lub zamian lokali mieszkalnych i garaży.

184 osoby udowodniły swoje prawa do lokalu wynikające z dziedziczenia przedkładając sądowe stwierdzenie nabycia spadku albo zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia. Zgodnie z art.17⁹ usm – w przypadku kilku współwłaścicieli ustanowiono pełnomocnika do zarządzania lokalem– 33 osoby.

W 2015 roku Spółdzielnia pozyskała **13** lokali mieszkalnych, które zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasiedliła ponownie zawierając umowy najmu – dotyczy to 6 lokali w Domu Seniora, a w 7 przypadkach wyłoniła nabywcę lokalu w drodze przetargu.

Dział Członkowski w ramach współpracy z Działem Windykacji dokonuje wstępnej analizy wykazu osób z zaległościami w opłatach eksploatacyjnych i przedkłada Zarządowi, który kieruje wnioski do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona członków. W 2015r. Zarząd rozpatrzył ponad 60 takich spraw i z uwagi na uporczywe uchylanie się od obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych skierował 19 wniosków do Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza wykluczyła **12** osób.

W stosunku do osób z największym zadłużeniem Spółdzielnia podejmuje kroki zmierzające do egzekucji zadłużenia z nieruchomości, wskutek czego mieszkania trafiają na licytacje komornicze. Na przestrzeni 2015 roku odbyły się **3** skuteczne licytacje lokali mieszkalnych i **1** licytacja garażu.

Ponadto w ramach swoich możliwości prawnych– każdorazowo staramy się reagować na zgłaszane przez Państwa przejawy łamania zasad współżycia społecznego i porządku domowego, łagodzić nieporozumienia i konflikty międzysąsiedzkie, a w razie rażąco nagannych zachowań powiadamiać odpowiednie służby porządkowe.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH

Windykacja należności jak co roku była jednym z ważniejszych działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni, mającym na celu poprawienie ściągłości opłat eksploatacyjnych a także zmniejszenie wskaźnika zadłużenia.

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

Łączna kwota zadłużenia na dzień **31.12.2015 r.** wyniosła: **3 666 026,71 zł**, w tym:

- lokale mieszkalne 3 057 144,12 zł
- lokale użytkowe 592 046,12 zł
- garaże 16 836,47 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący **5,33 %**.

Spadek zadłużenia w stosunku do roku poprzedniego wyniósł **157 331,67 zł**, czego rezultatem jest **wskaźnik niższy o 0,23 %**.

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

Lp.	Osiedle	Sprawy skierowane do sądu o nakaz zapłaty	Sprawy skierowane do Komornika – nakaz zapłaty	Sprawy skierowane do sądu w celu orzeczenia eksmisji	Eksmisje wykonane	Liczba wysłanych upomnień
1.	A. Mickiewicza	38	25	0	0	576
2.	J. Słowackiego	29	20	1	0	436
3.	Piastowskie	8	6	0	0	292
4.	Z. Krasińskiego	12	11	0	1	296
5.	H. Sienkiewicza	24	12	0	1	330
6.	M. Konopnickiej	28	17	0	1	504
7.	B. Prusa	24	13	1	0	334
Łącznie		163	104	2	3	2768

Poniższa tabela obrazuje działania windykacyjne w rozbiciu na osiedla - lokale użytkowe

Lp.	Osiedle	Ilość spraw skierowanych do sądu o nakaz zapłaty	Ilość wysłanych upomnień	Ilość spraw skierowanych o eksmisję	Ilość spraw skierowanych do komornika	Eksmisje wykonane
1	A. Mickiewicza	4	68	1	4	0
2	J. Słowackiego	2	99	1	2	0
3	Piastowskie	1	34	1	1	0
4	Z. Krasińskiego	1	84	1	2	0
5	H. Sienkiewicza	1	51	0	1	0
6	M. Konopnickiej	0	54	0	0	0
7	B. Prusa	0	22	0	1	0
RAZEM		9	412	4	11	0

Prowadzone działania windykacyjne obejmowały w szczególności:

- comiesięczną analizę zadłużeń członków spółdzielni i najemców lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży;
- informowanie o stanie zadłużenia oraz wzywanie do regulowania należności w wyznaczonych terminach;
- w przypadku lokali użytkowych wzywanie do regulowania należności pod rygorem rozwiązywania umów najmu;
- umożliwianie spłaty zaległości w ratach;
- kierowanie spraw do sądu o nakaz zapłaty w trybie uproszczonym;
- kierowanie do egzekucji komorniczej (nakazy zapłaty, wyroki eksmisyjne);
- kierowanie wniosków do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona członków Spółdzielni (prawomocna uchwała wykluczająca w przypadku członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu umożliwia kierowanie spraw do sądu o eksmisję z zajmowanego lokalu).

W minionym roku z powodu zaległości zastosowano rozwiązanie bądź wypowiedzenie 14 umów, z tego:

- 5 o najem lokali użytkowych,
- 6 o dzierżawę terenu,
- 3 na tablice informacyjne.

Postępowania windykacyjne prowadzone są w stosunku do członków spółdzielni i najemców mających co najmniej dwumiesięczne zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Przed skierowaniem sprawy do sądu dłużnik otrzymuje dwukrotnie wezwania do dobrowolnej zapłaty zaległości. W przypadku braku reakcji sprawa kierowana jest na drogę postępowania sądowego w celu wydania nakazu zapłaty. Postępowanie toczy się w trybie uproszczonym, bez obowiązku obecności stron. Bierność ze strony dłużników powoduje kierowanie spraw do egzekucji komorniczej.

W stosunku do osób, wobec których Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu z grona członków spółdzielni i stan zadłużenia wzrósł, zostaje wszczęte postępowanie eksmisyjne. W 2015 roku skierowano do sądu **6** wniosków o orzeczenie eksmisji (w tym **4** z lokali użytkowych). Orzeczono **1** wyrok eksmisyjny **z lokalem socjalnym**.

W minionym roku wykonano **3** wyroki eksmisyjne, z tego **2 do lokali socjalnych** a w **1** przypadku nastąpiła **eksmisja rzeczy**.

W roku 2015 w **30 przypadkach** prowadzono **egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego - własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności** (w tym **2** z garażu a **1** z lokalu użytkowego).

W wyniku działań windykacyjnych z 17 dłużników, wobec których toczyło się postępowanie eksmisyjne bądź licytacyjne 5 dokonało spłaty zaległości, 9 sprzedaży (w tym 1 lokal użytkowy), 2 dokonało zamiany a w 4 przypadkach została przeprowadzona skuteczna licytacja (w tym 1 z garażu).

Obecnie Spółdzielnia posiada **13** wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, które oczekują na realizację. Łączne zadłużenie lokatorów z wyrokami eksmisyjnymi na dzień 31.12.2015r. wynosi **320 976,74zł**.

Niewywiązywanie się Gminy z obowiązku zapewnienia lokali socjalnych powoduje bezkarność wśród dłużników i tym samym wzrost zadłużenia w przedmiotowych lokalach.

WYNIK DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2015 ROKU

Rok 2015 nie był rokiem łatwym, realizacja bardzo napiętego planu gospodarczego wymagała dużo pracy i dyscypliny.

Dzięki temu wysiłkowi wynik finansowy LSM jest pozytywny.

We wszystkich osiedlach wystarczyło środków na zapewnienie ich prawidłowej eksploatacji. Spółdzielnia zachowała ciągłą płynność finansową. Nie wydarzyło się nic, co zakłóciłoby jej normalne funkcjonowanie.

Wypracowany został zysk brutto w wysokości 414 tys. zł. Należy podkreślić, że ani jedna złotówka zysku nie pochodzi z comiesięcznych wpłat dokonywanych przez mieszkańców LSM. Został on wypracowany w efekcie działań na rynku finansowym, oraz dzięki wpływom z najmu lokali.

Jednak, mimo 414 tys. zł. zysku brutto, zysk netto (czyli po opodatkowaniu) to zaledwie 16,8 tys. zł. Spółdzielnia musi bowiem zapłacić aż 397 tys. zł. podatku. Nie musimy dodawać że jest to efekt obowiązujących, takich a nie innych przepisów podatkowych

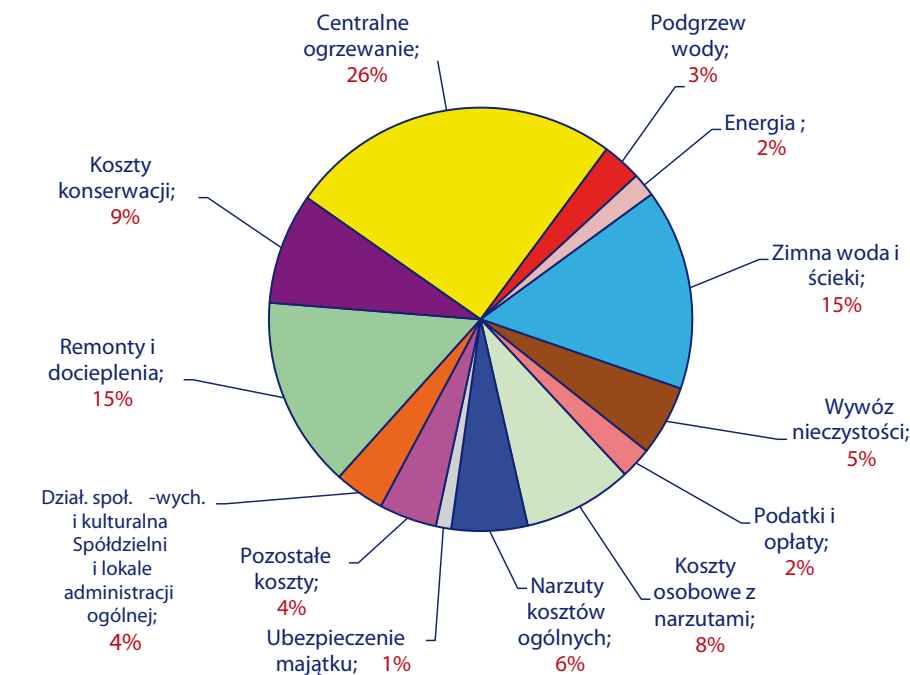
Poniżej zamieszczone zestawienia pokazują ile pieniędzy i na co zostało wydanych w minionym roku.

Lp.	Wyszczególnienie	KOSZTY
		kwota w zł.
1.	Centralne ogrzewanie	16 758 310
2.	Podgrzew wody	1 977 443
3.	Zimna woda i ścieki	10 116 056
4.	Wywóz nieczystości	3 540 181
5.	Energia	1 190 777
6.	Podatki i opłaty	1 577 695
RAZEM KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI		35 160 462
7.	Koszty osobowe z narzutami	5 506 622
8.	Narzuty kosztów ogólnych	3 824 739
9.	Ubezpieczenie majątku	773 526
10.	Pozostałe koszty	2 905 530
11.	Dział. społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej	2 535 058
RAZEM KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI		15 545 475
12.	Remonty i docieplenia	9 623 859
13.	Koszty konserwacji	5 581 218
RAZEM KOSZTY KONSERWACJI I REMONTÓW		15 205 077
RAZEM KOSZTY		65 911 015

Podobnie jak w latach ubiegłych najwyższy udział, bo ponad 30 % całych kosztów to koszty energii elektrycznej i ciepłej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w zasobach. Koszty zimnej wody i ścieków stanowią 15 % w naszej strukturze.

Doliczając do tego, wywóz śmieci i podatki widzimy, że zdecydowaną większość całkowitych kosztów działalności (53%) stanowią te, na które nie mamy żadnego wpływu. Mówiąc wprost -ceny dyktują dostawcy usług, a my jesteśmy tylko darmowym inkasentem.

Udział remontów i konserwacji w opłatach mieszkańców i użytkowników lokali stanowi aż 24 % wszystkich ponoszonych kosztów. A to wydatki które musimy ponosić aby utrzymać należyty stan techniczny budynków.



Podstawowym zadaniem zarządu dotyczącym gospodarki finansowej w roku bieżącym i kolejnych latach, będzie utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni na poziomie pozwalającym na sprawne zarządzanie, oraz intensyfikacja działań mających na celu dalszy spadek zadłużenia lokali w opłatach eksploatacyjnych.

W dalszej części sprawozdania prezentujemy wybrane, szczegółowe zestawienia liczbowe kosztów, oraz bilans i rachunek zysków i strat które zawierają wszystkie istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej LSM. Ocena prawidłowości ich sporządzenia, oraz zgodności z wymogami przepisów prawnych zawarta jest w raporcie i opinii z badania przeprowadzonego przez biegłego rewidenta, wybranego przez Radę Nadzorczą.

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Sporządzone na dzień 31 grudnia sprawozdania z działalności prowadzonej w minionym roku są odzwierciedleniem sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni. Podstawowe dane niezbędne do oceny sytuacji ekonomicznej LSM w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

ANALIZA BILANSU

Stan zarówno aktywów jak i pasywów na dzień bilansowy zamyka się kwotą 266.061,43 tys. zł. a wielkość ich poszczególnych pozycji i udział w strukturze obrazują zamieszczone tabele.

Analiza aktywów bilansu

AKTYWA	Stan na 01.01.2015	Stan na 31.12.2015	zmiana	strukt. %
A. Aktywa trwałe	256 133,33	250 363,73	-5 769,60	94,10%
I. Wart. niemater. i prawne	6,99	9,13	2,14	0,00%
II. Rzeczowe aktywa trwałe.	251 098,67	246 730,70	-4 367,97	92,74%
III. Należności długotermin.	4 855,66	3 451,83	-1 403,83	1,30%
IV. Inwestycje długoterm.	172,01	172,08	0,07	0,06%
V. Długoter. rozl. międzyokr.	0,00	0,00	0,00	0,00%
B. Aktywa obrotowe	16 992,70	15 697,70	-1 295,00	5,90%
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	4 789,11	4 274,22	-514,89	1,61%
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 622,03	10 911,64	-710,39	4,10%
IV. Krótkoter. rozlicz. międzyokr.	581,56	511,84	-69,72	0,19%
Suma aktywów	273 126,03	266 061,43	-7 064,60	100,00%

*dane liczbowe w tys. zł.

Majątek trwały Spółdzielni na dzień 31.12.2015 r. stanowi kwota 250.363,73 tys. zł, a jego udział w całych aktywach wynosi 94,1 %.

W ciągu minionego roku nastąpiło zmniejszenie pozycji o 5.769,60 tys. zł. na co złożyły się zmiany:

- „**Wartości niematerialne i prawne**” – o wysokości 9,13 tys. zł. to nabyte przez Spółdzielnię programy i licencje (zwiększenie wartości o 2,14 tys. zł.).
- „**Rzeczowe aktywa trwałe**”- ze względu na specyfikę działalności zdecydowanie dominują w strukturze aktywów stanowiąc aż 92,74% tj. 246.730,70 tys. zł. (zmniejszenie wartości w ciągu roku o 4.367,97 tys. zł.)
w ich skład wchodzi:
– grunty własne (stan 31.762,47 tys. zł.)
– budynki (stan 209.569,14 tys. zł.)
zmiana wartości pozycji z tytułu systemowych umorzeń, oraz wyodrębniania własności lokali wraz z udziałami w gruncie,
– urządzenia techniczne i maszyny (stan 651,12 tys. zł.)- pozycja uległa zmniejszeniu na skutek likwidacji i umorzeń,
– środki transportu i pozostałe (stan 178,45 tys. zł.) – zmiana na skutek odpisów amortyzacyjnych,
– środki trwałe w budowie (4.569,51 tys. zł.)- są to nakłady w ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej (zakup gruntów i pozostałe).
- „**Należności długoterminowe**” – o wartości 3.451,83 tys. zł. (1,30% majątku) stanowią należne, lecz nie wniesione wkłady z tytułu dociepleń, oraz odsetki od kredytów mieszkaniowych w spłacie. Zmniejszenie w ciągu roku o 1.403,83 tys. zł. wynika głównie z uzupełnienia wspomnianych wkładów poprzez finansowanie ich wydzieloną częścią funduszu remontowego, oraz spłaty i umorzeń odsetek od kredytów mieszkaniowych.
- „**Inwestycje długoterminowe**” – w kwocie 172,08 tys. zł. stanowią długoterminowe aktywa finansowe w postaci posiadanych akcji.

Zmiany zachodzące w poszczególnych pozycjach **majątku obrotowego**, którego stan na dzień 31.12.2015 roku to 15.697,70 tys. zł. (co stanowi 5,90% całego majątku LSM) dały w efekcie jego zmniejszenie o 1.295, tys. zł.

Strukturę aktywów obrotowych w 2015 r. ukształtowały pozycje:

- „**Należności krótkoterminowe**” stanowiące 4.274,22 tys. zł. oraz nieznaczny (1,61%) udział w całym majątku zawierają głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, oraz innych rozrachunków. Zmiana pozycji to zmniejszenie o 514,89 tys. zł.
- „**Inwestycje krótkoterminowe**” – pozycja obrazująca stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych w dniu bilansowym - kwota w wysokości 10.911,64 tys. zł.
- „**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**”- w kwocie 511,84 tys. zł. stanowią rozrachunki z tytułu GZM oraz koszty poniesione w okresie sprawozdawczym, a dotyczące następnego roku obrotowego.

Podsumowując zmiany w aktywach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2015 roku należy zaznaczyć, że utrzymująca się zdecydowana dominacja rzeczowych aktywów trwałych, a w nich budynków i budowli obrazuje specyfikę naszej działalności, a wysoki poziom środków pieniężnych zapewnia płynność finansową Spółdzielni.

Analiza pasywów bilansu

Pasywa, czyli kapitały pokazują nam źródła finansowania poszczególnych składników opisanego wcześniej majątku. W naszym przypadku aż 91,14 % całych pasywów stanowi kapitał własny, a co za tym idzie, źródła obce czyli zobowiązania tylko w 8,86% finansują działalność gospodarczą LSM.

PASYWA	Stan na 01.01.2015	Stan na 31.12.2015	zmiana	strukt.%
A. Kapitał (fundusz) własny	250 340,83	242 465,48	-7 875,35	91,14%
I. Kapitał (fundusz podstawowy)	122 173,68	122 144,04	-29,64	45,91%
II. Należne nie wniesione wkłady na poczet kapitału podst.	-0,55	0,00	0,55	0,00%
III. Udziały (akcje) własne (wielk. -)	0,00	0,00	0,00	0,00%
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy.	65 085,34	64 724,93	-360,41	24,33%
V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	59 807,57	53 701,28	-6 106,29	20,18%
VI. Pozost. kapitały (fund.) rezerwowe	3 088,07	1 878,38	-1 209,69	0,71%
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00	0,00%
VIII. Zysk (strata) netto	186,72	16,85	-169,87	0,01%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 785,20	23 595,95	810,75	8,86%
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe	4 469,99	4 103,70	-366,29	1,54%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	17 639,54	18 856,02	1 216,48	7,08%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	675,67	636,22	-39,45	0,24%
Suma pasywów	273 126,03	266 061,43	-7 064,60	100,00%

*dane liczbowe w tys. zł.

FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień bilansowy 2015 roku zamyka kwota 242.465,48 tys. zł., a ich struktura i porównanie do roku 2014 przedstawia się następująco:

- **Fundusz podstawowy** - wynosi 122.144,04 tys. zł. i stanowi 45,91 % pasywów (zmniejszenie w ciągu minionego roku o 29,64 tys. zł.)

W jego skład wchodzi :

- fundusz udziałowy - 913,98 tys. zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych – 3.164,42 tys. zł.
- fundusz wkładów budowlanych - 118.065,64 tys. zł.
- **Fundusz zapasowy** - wynosi 64.724,93 tys.zł., co stanowi 24,33% pasywów (w tym f. zasobowy - 64.719,53 tys. zł.).

W badanym okresie obserwujemy zmniejszenie pozycji o 360,41 tys. zł.

- **Fundusz zasobów mieszkaniowych** (kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny) – stan na dzień bilansowy to 53.701,28 tys. zł., co stanowi 20,18 % wszystkich kapitałów.

Jest to fundusz przeznaczania środków trwałych, obrazujący ich umorzenia, likwidacje i uaktualnienia wartości . Obserwujemy zmniejszenie pozycji z tego tytułu w porównaniu z dniem bilansowym roku 2014 o 6.106,29 tys. zł. wynikające z waloryzacji wkładów mieszkaniowych, przeznaczania i umorzenia środków trwałych, oraz innych tytułów.

- **Pozostałe fundusze** – to 1.878,38 tys.zł. i zarazem 0,71 % źródeł finansowania majątku.
- **Zysk netto** – kwota 16,85 tys. zł. stanowi wynik netto na działalności gospodarczej w minionym roku.

FUNDUSZE OBCE

- **Zobowiązania długoterminowe** o wartości 4.103,70 tys. zł stanowią 1,54 % pasywów bilansu i obejmują długoterminowe kredyty zaciągnięte w latach 80- tych i 90-tych na budownictwo mieszkaniowe, oraz kredyt obrotowy (w części już spłacony) przeznaczony na finansowanie zakupu gruntów. Kredyty na budowę mieszkań tzw „stare kredyty” dotyczą tylko kilku budynków i są spłacane przez ich mieszkańców w formie tzw. normatywu, natomiast kredyt obrotowy jest spłacany wyłącznie z przychodów z wynajmu lokali. Tutaj zapewniamy, że w żaden sposób nie jest on związany z gospodarką mieszkaniową.

- **Zobowiązania krótkoterminowe** wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 18.856,02 tys. zł. i 7,08 %-owy udział w pasywach bilansu.

Zaliczamy do nich ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług bez względu na termin wymagalności, oraz pozostałe o terminie wymagalności do 12 miesięcy. Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności są to głównie zobowiązania z tytułu dostarczanej energii, wody i ścieków, wywozu nieczystości, podatków, ubezpieczeń, wynagrodzeń i inne poniesione w 2015 roku i fakturowane na 31 grudnia, a ich płatność nastąpiła w roku 2016.

Stan funduszy specjalnych ujętych w pozycji zobowiązań krótkoterminowych to kwota 6.682,81 tys. zł. W ich skład wchodzi fundusz remontowy i Fundusz Zakładowych Świadczeń Socjalnych. Ich wykorzystywanie podporządkowane jest obowiązującym regulaminom.

Do zobowiązań zaliczamy również rozliczenia międzyokresowe, które stanowią kwoty podlegające rozliczeniom w okresach przyszłych.

Ogółem strukturę pasywów bilansu w roku 2015 należy ocenić pozytywnie.

Zachodzące zmiany w ciągu roku nie naruszyły prawidłowego obrazu udziałów poszczególnych źródeł finansowania, gwarantując tym samym stabilność finansową Spółdzielni. Należy zaznaczyć, że pomimo corocznego zmniejszania się sumy bilansowej, co jest następstwem starzenia się majątku trwałego oraz wyodrębniania się lokali, struktura finansowania Spółdzielni jest bezpieczna.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Rachunek zysków i strat w sposób dynamiczny pokazuje przyczyny kształtowania się wyniku zaistniałych zdarzeń gospodarczych. Obejmuje on zarówno wszystkie przychody jak i koszty poniesione w 2015 roku.

Zgodnie z ewidencją księgową koszty Spółdzielni w roku ubiegłym wyniosły odpowiednio:

eksploatacja zasobów mieszkaniowych	- 30.558,99 tys. zł.
działalność pozostała	- 6.541,44 tys. zł.
woda i ścieki	- 10.078,24 tys. zł.
gospodarka ciepła -c.o.	- 16.722,72 tys. zł.
gospodarka ciepła - c. w.	- 1.977,44 tys. zł.
działalność społ.-wych. osiedli	- 32,18 tys. zł.

Ponadto, wystąpiły tzw. pozostałe koszty operacyjne w kwocie 349,87 tys. zł. (obejmują koszty postępowania sądowego i komorniczego, oraz odpisy aktualizujące). Spółdzielnia poniosła również koszty finansowe w wysokości 68,05 tys. zł.

Przychody Spółdzielni ze statutowej działalności to 65.974,01 tys. zł.

Przychody finansowe stanowią kwotę 544,44 tys. zł. i obejmują głównie odsetki od środków na rachunkach bankowych i odsetki od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 224,90 tys. zł. dotyczą zwrotów opłat sądowych i komorniczych.

ANALIZA WSKAŹNIKOWA

Przedstawione relacje pomiędzy poszczególnymi elementami sprawozdań mówiące o płynności i zadłużeniu pozwalają spojrzeć na sytuację ekonomiczną Spółdzielni na przestrzeni kilku ostatnich lat.

1. Analiza płynności finansowej

Wskaźniki określające płynność finansową informują o tym, że Spółdzielnia jest w stanie terminowo obsługiwać swoje bieżące płatności wobec dostawców, banków i pracowników.

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi:

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

Środki pieniężne / zobowiązania bieżące

2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok
Wszp = 64,8 %	Wszp = 84,7 %	Wszp = 92,1 %	Wszp = 89,6 %

Przedstawiona wartość na dzień bilansowy minionego roku mówi nam, że 31 grudnia 2015 mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym aż 90 % posiadanych zobowiązań krótkoterminowych.

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 wypłacalności i terminowej realizacji zobowiązań.

Wskaźnik bieżącej płynności:

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

Środki obrotowe – zapasy / zobowiązania bieżące

2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok
Wbp = 111,2 %	Wbp = 127,4 %	Wbp = 134,7 %	Wbp = 128,9 %

Pokazane wartości mówią wprost, że na dzień bilansowy ostatniego roku (tak jak i w latach ubiegłych) mogliśmy pokryć całość zobowiązań bieżących majątkiem obrotowym.

Analiza wspomagania finansowego – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

$Wzkwł = \text{Zobowiązania ogółem} / \text{kapitał własny}$

2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok
Wzkwł = 5,92 %	Wzkwł = 6,80 %	Wzkwł = 6,82 %	Wzkwł = 6,71 %

Poziom wskaźnika informuje nas, że w 2015 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło zaledwie 0,07 jednostki kapitału obcego. Jest potwierdzeniem, że Spółdzielnia w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego.

$Wzd = \text{Zadłużenie długoterminowe} / \text{Kapitał własny}$

2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok
Wzdl. = 0,82 %	Wzdl. = 2,37 %	Wzdl. = 1,79 %	Wzdl. = 1,69 %

Wskaźnik ten obrazuje jaka procentowa wielkość kapitałów własnych jest finansowana przez zobowiązania długoterminowe. W przypadku LSM są to wartości wręcz znikome i oznaczają, że zobowiązania długoterminowe nie zagrażają wypłacalności Spółdzielni. Spadek wskaźnika spowodowany jest spłatą kredytu zaciągniętego na przejściowe finansowanie prowadzonych inwestycji. Zobowiązania długoterminowe to również kredyty na budownictwo mieszkaniowe z lat 90-tych.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych

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

2012 rok	2013 rok	2014 rok	2015 rok
Wze = 6,15 %	Wze = 5,82 %	Wze = 5,56 %	Wze = 5,33 %

Zaległości eksploatacyjne z tytułu naliczonych opłat na koniec 2015 roku ukształtowały się na poziomie 5,33 % w stosunku do należnych obciążeń rocznych. Na uwagę zasługuje fakt, że wskaźnik ten jest znacznie niższy od średniego wskaźnika zaległości w makroregionie lubelskim.

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

PODSUMOWANIE

Podstawowym zadaniem w zakresie finansów, które stoi przez Zarząd jest zachowanie stabilnej pozycji jaką LSM utrzymuje od lat.

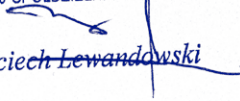
Innym obowiązkiem Zarządu jest również dbałość o powierzony (zarządzany) majątek w takim stopniu, aby nie dopuścić do jego degradacji technicznej i ekonomicznej.

Bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania w budynkach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są ciągle wysokie. Jest to efekt skrupulatnego wydatkowania zebranych od mieszkańców pieniędzy, czyli ścisła kontrola każdej wydawanej złotówki.

Bardzo precyzyjne planowanie pozwala na osiągnięcie takich wyników jakie osiągnęła Spółdzielnia w minionym roku. Świadczą o tym zaprezentowane wcześniej liczby i osiągnięte wskaźniki.

Z wielu względów nie było to łatwe, tym bardziej że plan roku 2015 był bardzo napięty, praktycznie bez żadnego marginesu. Osiągnięte wyniki były możliwe dzięki bardzo dobrej współpracy Zarządu i administracji z Radą Nadzorczą i Radami Osiedli. To właśnie te organy spółdzielcze wielokrotnie wskazywały kierunki i priorytety działania.

Za to właśnie gospodarskie współdziałanie ustępującym członkom Rady Nadzorczej należą się szczególne słowa podziękowania.

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Główny Księgowy  Andrzej Wozurek	Z-ca Prezesa d/s eksploatacji LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  Wojciech Lewandowski	PREZES LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  Jan Gąbka
--	---	--

TABELARYCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ LSM ZA 2015 ROK

- I. STAN ZASOBÓW NA 31.12.2015 ROK
- II. KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ
- III. KOSZTY KONSERWACJI
- IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY
- IVa. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2015
- V. KOSZTY CENTRALNEGO OGRZEWANIA
- VI. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2015 ROK
- VII. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM
- VIII. BILANS NA DZIEŃ 31.12.2015 ROK
- IX. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2015 rok uwzględniający lokale posiadające odrębną własność									
Lp.	Nazwa osiedla	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość mieszkań	Ilość garaży, miejsc postojowych i boksów motocyklowych	Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	w tym:			
						lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe (prawo własn. do lokalu)	lokale własność Spółdzielni
1.	A.Mickiewicza	58	3 103	375	156 955,86	145 329,49	5 831,30	2 070,10	3 724,97
2.	J.Słowackiego	18	1 964	316	95 810,17	85 555,11	4 713,23	2 305,87	3 235,96
3.	Piastowskie	30	1 314	258	70 650,38	64 315,67	4 155,40	670,95	1 508,36
4.	Z.Kraśńskiego	17	1 546	162	85 781,50	73 658,80	2 531,00	2 131,12	7 460,58
5.	H.Sienkiewicza	17	1 391	250	81 200,96	68 668,97	4 127,06	3 051,80	5 353,13
6.	M.Konopnickiej	22	1 920	78	103 085,25	96 850,08	1 263,23	1 390,40	3 581,54
7.	B.Prusa	50	1 989	48	105 028,22	100 072,29	783,03	480,40	3 692,50
8.	Zarząd Ogólny				1 663,00				1 663,00
9.	Dom Kultury				1 426,00				1 426,00
	RAZEM	212	13 227	1 487	701 601,34	634 450,41	23 404,25	12 100,64	31 646,04

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2015 rok									
Lp.	Nazwa osiedla	Ilość ogółem lokali posiadających odrębną własność	w tym:			Powierzchnia użytkowa ogółem w m ²	w tym:		
			lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe i pracownie plastyczne		lokale mieszkalne	garaże	I. użytkowe i pracownie plastyczne
1.	A.Mickiewicza	1 320	1 268	48	4	63 269,35	62 103,65	839,60	326,10
2.	J.Słowackiego	826	732	89	5	34 252,57	32 583,61	1 397,09	271,87
3.	Piastowskie	577	506	70	1	25 687,25	24 532,25	1 136,50	18,50
4.	Z.Kraśńskiego	689	619	50	20	32 371,62	29 950,20	820,00	1 601,42
5.	H.Sienkiewicza	618	528	79	11	29 134,38	26 403,80	1 341,58	1 389,00
6.	M.Konopnickiej	798	773	21	4	39 976,67	39 263,57	342,90	370,20
7.	B.Prusa	801	780	20	1	40 923,04	40 249,17	331,87	342,00
	RAZEM	5 629	5 206	377	46	265 614,88	255 086,25	6 209,54	4 319,09

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2015 ROK (w złotych)									
Wyszczególnienie	Osiedle im.							RAZEM	Struktura (%)
	A.Mickiewicza	J.Słowackiego	Piastowskie	Z.Kraśnińskiego	H.Sienkiewicza	M.Konopnickiej	B.Prus		
koszty osob. z narzutami	1 071 697	741 774	585 097	679 773	641 745	895 390	891 145	5 506 622	8,35%
energia	237 123	134 047	128 845	213 965	136 499	215 355	124 944	1 190 777	1,81%
zimna woda i ścieki, abonament MPWIK	2 326 616	1 518 994	1 033 446	1 152 152	1 094 403	1 541 218	1 449 226	10 116 056	15,35%
wywóz nieczystości	732 080	552 936	345 094	444 988	386 493	544 390	534 201	3 540 181	5,37%
centralne ogrzewanie	3 821 346	2 509 346	1 562 340	2 065 088	1 907 665	2 311 288	2 581 238	16 758 310	25,43%
podgrzew wody	111 650		75 202	216 678	59 707	138 653	1 375 553	1 977 443	3,00%
remonty	2 402 671	1 303 062	813 710	1 138 875	998 668	1 507 560	1 459 313	9 623 859	14,60%
-odpis na fundusz remontowy	2 021 362	1 240 399	755 939	1 003 913	636 971	1 031 079	940 461	7 630 125	11,58%
-odpis na f. remontowy przeznaczony na finansowanie dociepleń	0	0	0	0	312 822	445 822	494 817	1 253 461	1,90%
-koszty remontów	381 309	62 663	57 771	134 962	48 875	30 659	24 035	740 273	1,12%
podatki i opłaty (pod.od nier.,wiecz.uż.gruntów)	268 600	273 310	141 660	235 329	238 331	226 401	194 065	1 577 695	2,39%
ubezpieczenie majątku	184 436	103 872	79 543	95 594	69 663	123 621	116 797	773 526	1,17%
pozostałe koszty	763 215	381 158	305 992	393 201	342 399	352 675	366 890	2 905 530	4,41%
narzuty kosztów ogólnych	798 240	534 939	352 336	529 450	456 758	586 670	566 348	3 824 739	5,80%
koszty konserwacji	1 239 839	758 881	557 501	674 780	657 583	932 134	760 501	5 581 218	8,47%
RAZEM osiedla	13 957 512	8 812 319	5 980 766	7 839 871	6 989 914	9 375 353	10 420 221	63 375 957	96,15%
Działalność społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej								2 535 058	3,85%
KOSZTY OGÓŁEM								65 911 015	100,00%

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2015 ROK									
Lp.	Wyszczególnienie	OSIEDLE IM. A.MICKIEWICZA	OSIEDLE IM. J.SŁOWACKIEGO	OSIEDLE PIASTOWSKIE	OSIEDLE IM. Z.KRAŚNIŃSKIEGO	OSIEDLE IM. H.SIENKIEWICZA	OSIEDLE IM. M.KONOPNICKIEJ	OSIEDLE IM. B.PRUSA	RAZEM OSIEDLA
I.	Koszty konserwacji	1 015 719	649 326	453 265	528 254	511 838	734 214	620 942	4 513 558
	1.Koszty konserwatorów	553 842	407 427	242 937	253 741	288 363	462 738	406 691	2 615 740
	2.Konserwacja zieleni	201 867	82 590	56 873	60 743	81 888	105 987	102 433	692 381
	3.Pogotowie techniczne	33 516	19 728	14 831	16 988	15 740	22 306	23 078	146 186
	4.Konserwacja hydrofornii	7 995	9 917	12 074	22 618	11 993	31 643	18 333	114 572
	5.Pozostałe koszty	218 499	129 664	126 550	174 165	113 855	111 540	70 407	944 679
II.	Konserwacja urządzeń dźwigowych	97 053	35 960	49 165	83 985	86 935	124 670	53 752	531 519
III.	Konserwacja instalacji c.o.	127 067	73 595	55 071	62 541	58 810	73 249	85 807	536 141
	Ogółem koszty (I + II + III)	1 239 839	758 881	557 501	674 780	657 583	932 134	760 501	5 581 218

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2015 ROK (w złotych) (LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLA)			
OSIEDLA	PLAN NA 2015 ROK	WYKONANIE ZA 2015 ROK	Wskaźnik
os.im.A.Mickiewicza	1 457 733 zł	1 531 545 zł	105,06%
os.im.J.Słowackiego	1 136 926 zł	1 170 675 zł	102,97%
os.im.Piastowskie	551 621 zł	505 411 zł	91,62%
os.im.Z.Krasińskiego	952 503 zł	942 968 zł	99,00%
os.im.H.Sienkiewicza	399 748 zł	399 278 zł	99,88%
os.im.M.Konopnickiej	676 906 zł	641 273 zł	94,74%
os.im.B.Prusa	828 450 zł	841 790 zł	101,61%
OGÓŁEM	6 003 888 zł	6 032 940 zł	100,48%

1. Koszty remontów lokali użytkowych z funduszu remontowego:

- lokale użytkowe	216 792 zł
- mienie Spółdzielni	86 676 zł
	130 116 zł

2. Koszty remontów lokali z przychodów lokali w 2015r.

- lokale użytkowe	818 335 zł
- mienie spółdzielcze i inne	362 348 zł
	455 987 zł

Ogółem: (w zł.) **7 068 066 zł**

IV a. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2015		
OSIEDLE IM. ADAMA MICKIEWICZA		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015
I	Grażyny 1,3,5 Rymwida 4,6,8	-125 871
II	Grażyny 2,4,6,8 K.Wallenroda 5,7,9,11	185 774
III	Grażyny 12,14,16,18	213 176
IV	Grażyny 21,23,25,27,29	147 482
V	Grażyny 20 Wajdeloty 4,6	228 000
VI	Grażyny 9,11,13,15,17 Pana Tadeusza 2,4,8,10,12	-175 896
VII	K.Wallenroda 2,2B,2C,2D	351 563
VIII	Wajdeloty 3,5,7,11 Wileńska 8,10	312 106
IX	K.Wallenroda 6,8 Wajdeloty 10	37 797
X	Wajdeloty 14,16,18,20	-193 516
XVI	Wileńska 2 a,b,d,e,f	254 427
Razem lokale mieszkalne		1 235 042
OSIEDLE IM. JULIUSZA SŁOWACKIEGO		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015
I	Balladyny 2,4,6,8	169 866
II	Balladyny 12,16,18,20	186 206
III	Zana 8,10,12	167 702
IV	Skierki 1,3,5,7	321 384
V	Wileńska 7,11,15	-64 645
Razem lokale mieszkalne		780 513
OSIEDLE PIASTOWSKIE		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015
I	B.Śmiałego 6,6b,8,12 Gliniana 43	104 026
II	B.Chrobrego 24 K.Wielkiego 13	-154 280
III	B.Chrobrego 15,17 L.Czarnego 5,7	-157 013
IV	B.Chrobrego 20 K.Wielkiego 9	243 434
V	B.Chrobrego 1,3,5,7,9	433 981
VI	B.Chrobrego 8,10,12,16 K.Wielkiego 1,3 B.Śmiałego 3,5,7	213 990
VII	B.Chrobrego 2,4,	232 158
VIII	Mieszka I 1	-121 412
IX	K.Wielkiego 5	58 589
Razem lokale mieszkalne		853 473

OSIEDLE IM. ZYGMUNTA KRASIŃSKIEGO		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015
I	Z.Krasińskiego 10,12,16,18 Irydiona 2,4,6,8,10	191 558
II	Z.Krasińskiego 6,Leonarda 5,7,9,11,13	405 252
III	Z.Krasińskiego 3, Zana 13	108 224
Razem lokale mieszkalne		705 034
OSIEDLE IM. HENRYKA SIENKIEWICZA		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015
I	Skrzetuskiego 6,8,10 P.Wołodyjowskiego 3	-552 124
II	Juranda 1,3,5 P.Wołodyjowskiego 6,Skrzetuskiego 2,2a,2b,4	78 854
III	P.Wołodyjowskiego 7,9,11	157 341
IV	Zana 27,29	-21 343
Razem lokale mieszkalne		-337 272
OSIEDLE IM. MARII KONOPNICKIEJ		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015
I	Jana Sawy 5	-137 942
II	Żarnowiecka 4,6,8 Pana Balcera 1	267 477
III	Pana Balcera 8,10	97 684
IV	Kaliska 1,3,5 Żarnowiecka 3,5,7	217 225
V	Pana Balcera 11,12 Skrzatów 2,5,7,9	505 346
VI	Jana Sawy 11,13,15	-81 548
Razem lokale mieszkalne		868 242
OSIEDLE IM. BOLESŁAWA PRUSA		
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015
I	Pozytywistów 15,20,22 Rzeckiego 14,19	39 037
II	Emancypantek 2,3,4,5 Faraona 4,6 Ochockiego 2,3,4,5,6	114 222
III	M.Brzeskiej 5,7 Rzeckiego 3	212 330
IV	Pozytywistów 2,3,4,6,7,7a,8,10,12,14,14a Rzeckiego 4 M.Brzeskiej 9	303 755
V	M.Brzeskiej 10,12,14,16 Nadbystrzycka 97,99,101,103	40 253
VI	M.Brzeskiej 2,4,6,8 Nadbystrzycka 89,91,93	102 501
X	Nadbystrzycka 85,87	-215 073
XIII	Pozytywistów 16 Dom Seniora	22 453
Razem lokale mieszkalne		619 478

V. ZESTAWIENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA (lokalne mieszkalne) ROK 2015									
Koszty	Os.im. A.Mickiewicza	Os.im. J.Słowackiego	Os.im. Piastowskie	Os.im. Z.Krasińskiego	Os.im. H.Sienkiewicza	Os.im. M.Konopnickiej	Os.im. B.Prusa	Razem Spółdzielnia	Struktura (%)
Moc zamówiona	1 178 124,51	751 382,02	458 787,58	641 083,17	646 130,20	783 651,02	871 711,02	5 330 869,52	31,88%
Usługi przesyłowe	442 788,32	285 146,64	197 942,69	279 909,46	280 040,51	342 158,42	380 607,66	2 208 593,70	13,21%
Pobrane ciepło, opłata przesył. zmienna	2 197 178,64	1 472 817,71	885 418,66	1 144 094,87	969 348,20	1 185 478,28	1 328 919,67	9 183 256,03	54,91%
Razem	3 818 091,47	2 509 346,37	1 542 148,93	2 065 087,50	1 895 518,91	2 311 287,72	2 581 238,35	16 722 719,25	100,00%

VI. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2015 ROK (w złotych)							
Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.14 r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.14r.	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2014r.	Ogółem zadłużenia na 31.12.15 r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.15r.	Zadłużenie w zł/m ² na 31.12.2015r.
		w złotych	w %		w złotych	w %	
1.	Ogółem	3 823 358,38 zł	5,56%	5,56	3 666 026,71 zł	5,33%	5,32
a)	lokale mieszkalne	3 247 775,67 zł	5,48%	5,12	3 057 144,12 zł	5,18%	4,82
b)	l. użytkowe - ogółem	557 144,41 zł	6,45%	16,70	592 046,12 zł	6,63%	17,26
c)	garaże	18 438,30 zł	2,20%	0,91	16 836,47 zł	2,01%	0,83
2.	A. Mickiewicza	720 097,52 zł	5,38%	4,86	699 787,33 zł	5,20%	4,73
	l. mieszkalne	718 210,18 zł	5,40%	4,94	698 898,82 zł	5,24%	4,81
	garaże	1 887,34 zł	1,79%	0,69	888,51 zł	0,84%	0,33
3.	J.Słowackiego	593 083,80 zł	7,17%	6,57	561 728,12 zł	6,79%	6,22
	l. mieszkalne	589 315,65 zł	7,27%	6,89	558 993,99 zł	6,89%	6,53
	garaże	3 768,15 zł	2,26%	0,80	2 734,13 zł	1,68%	0,58
4.	Os.Piastowskie	279 824,90 zł	4,70%	4,09	282 116,39 zł	4,78%	4,12
	l. mieszkalne	271 943,30 zł	4,78%	4,23	274 452,78 zł	4,87%	4,27
	garaże	7 881,60 zł	2,95%	1,90	7 663,61 zł	2,88%	1,84
5.	Z.Kraśnińskiego	303 198,99 zł	4,24%	3,98	292 897,40 zł	4,14%	3,84
	l. mieszkalne	301 675,03 zł	4,28%	4,10	290 137,60 zł	4,15%	3,94
	garaże	1 523,96 zł	1,68%	0,61	2 759,80 zł	3,02%	1,09
6.	H.Sienkiewicza	316 492,37 zł	4,94%	4,35	310 964,04 zł	4,85%	4,27
	l. mieszkalne	314 028,91 zł	5,01%	4,57	308 903,74 zł	4,92%	4,50
	garaże	2 463,46 zł	1,76%	0,60	2 060,30 zł	1,45%	0,50
7.	M.Konopnickiej	542 200,24 zł	6,06%	5,53	440 922,66 zł	5,02%	4,49
	l. mieszkalne	541 958,07 zł	6,09%	5,60	440 472,24 zł	5,04%	4,55
	garaże	242,17 zł	0,55%	0,19	450,42 zł	1,01%	0,36
8.	B.Prusa	511 316,15 zł	5,10%	5,07	485 564,65 zł	4,86%	4,81
	l. mieszkalne	510 644,53 zł	5,11%	5,10	485 284,95 zł	4,87%	4,85
	garaże	671,62 zł	2,82%	0,86	279,70 zł	1,18%	0,36

VII. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM													
Lp.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2014r.		Ogółem zadłużenia na 31.12.15 r. w złotych	Ilość lokali zalegających na 31.12.2015r.	Zaległości poniżej 3 miesięcy		Zaległości powyżej 3 miesięcy - 6 miesięcy		Zaległości powyżej 6 miesięcy - 12 miesięcy		Zaległości pow. 12 miesięcy	
		kwota	ilość lokali zal.			kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.	kwota	ilość lokali zal.
1.	A. Mickiewicza	720 097,52 zł	918	699 787,33 zł	929	232 295,45 zł	814	98 615,92 zł	71	79 926,79 zł	25	288 949,17 zł	19
	l. mieszkalne	718 210,18 zł	883	698 898,82 zł	908	231 573,04 zł	794	98 449,82 zł	70	79 926,79 zł	25	288 949,17 zł	19
	garaże	1 887,34 zł	35	888,51 zł	21	722,41 zł	20	166,10 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
2.	J.Słowackiego	593 083,80 zł	646	561 728,12 zł	641	142 089,29 zł	544	72 385,92 zł	56	75 594,56 zł	23	271 658,35 zł	18
	l. mieszkalne	589 315,65 zł	585	558 993,99 zł	587	140 426,95 zł	496	71 314,13 zł	50	75 594,56 zł	23	271 658,35 zł	18
	garaże	3 768,15 zł	61	2 734,13 zł	54	1 662,34 zł	48	1 071,79 zł	6	0,00 zł	0	0,00 zł	0
3.	Piastowskie	279 824,90 zł	526	282 116,39 zł	526	114 279,11 zł	454	75 335,09 zł	51	38 728,94 zł	12	53 773,25 zł	9
	l. mieszkalne	271 943,30 zł	429	274 452,78 zł	426	110 783,03 zł	362	72 872,85 zł	45	37 610,68 zł	11	53 186,22 zł	8
	garaże	7 881,60 zł	97	7 663,61 zł	100	3 496,08 zł	92	2 462,24 zł	6	1 118,26 zł	1	587,03 zł	1
4.	Z.Kraśnińskiego	303 198,99 zł	461	292 897,40 zł	470	128 585,84 zł	404	72 014,44 zł	49	25 961,70 zł	9	66 335,42 zł	8
	l. mieszkalne	301 675,03 zł	436	290 137,60 zł	440	127 797,62 zł	380	71 252,14 zł	44	25 961,70 zł	9	65 126,14 zł	7
	garaże	1 523,96 zł	25	2 759,80 zł	30	788,22 zł	24	762,30 zł	5	0,00 zł	0	1 209,28 zł	1
5.	H.Sienkiewicza	316 492,37 zł	446	310 964,04 zł	392	128 215,30 zł	343	41 670,21 zł	28	32 736,60 zł	10	108 341,93 zł	11
	l. mieszkalne	314 028,91 zł	406	308 903,74 zł	351	127 012,44 zł	305	41 252,97 zł	26	32 296,40 zł	9	108 341,93 zł	11
	garaże	2 463,46 zł	40	2 060,30 zł	41	1 202,86 zł	38	417,24 zł	2	440,20 zł	1	0,00 zł	0
6.	M.Konopnickiej	542 200,24 zł	641	440 922,66 zł	516	173 963,84 zł	440	75 549,67 zł	45	50 824,43 zł	15	140 584,72 zł	16
	l. mieszkalne	541 958,07 zł	625	440 472,24 zł	503	173 664,20 zł	428	75 398,89 zł	44	50 824,43 zł	15	140 584,72 zł	16
	garaże	242,17 zł	16	450,42 zł	13	299,64 zł	12	150,78 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
7.	B.Prusa	511 316,15 zł	600	485 564,65 zł	589	180 612,59 zł	504	120 044,15 zł	64	43 584,05 zł	11	141 323,86 zł	10
	l. mieszkalne	510 644,53 zł	591	485 284,95 zł	579	180 332,89 zł	494	120 044,15 zł	64	43 584,05 zł	11	141 323,86 zł	10
	garaże	671,62 zł	9	279,70 zł	10	279,70 zł	10	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
8.	OGÓŁEM	3 823 358,38 zł	4 586	3 666 026,71 zł	4 400	1 266 411,10 zł	3 783	596 881,54 zł	379	434 086,18 zł	110	1 368 647,89 zł	128
a)	l. mieszkalne	3 247 775,67 zł	3 955	3 057 144,12 zł	3 794	1 091 590,17 zł	3 259	550 584,95 zł	343	345 798,61 zł	103	1 069 170,39 zł	89
b)	garaże	18 438,30 zł	283	16 836,47 zł	269	8 451,25 zł	244	5 030,45 zł	21	1 558,46 zł	2	1 796,31 zł	2
c)	l. użytkowe - ogółem	557 144,41 zł	348	592 046,12 zł	337	166 369,68 zł	280	41 266,14 zł	15	86 729,11 zł	5	297 681,19 zł	37

		Stan na				Stan na	
AKTYWA		01.01.2015	31.12.2015	PASYWA		01.01.2015	31.12.2015
A	Aktywa trwałe	256 133 329,47	250 363 725,81	A	Kapitał własny	250 340 830,61	242 465 479,27
I.	Wartości niematerialne i prawne	6 986,76	9 127,60	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	122 173 681,75	122 144 037,25
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych			II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-552,62	0,00
2.	Wartość firmy			III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	6 986,76	9 127,60	IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	65 085 340,01	64 724 927,28
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			V.	Kapitał z aktualizacji wyceny	59 807 571,96	53 701 284,81
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	251 098 673,11	246 730 691,47	VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	3 088 073,14	1 878 376,69
1.	Środki trwałe	250 516 039,03	242 161 183,18	VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	32 150 481,20	31 762 467,88	VIII.	Zysk (strata) netto	186 716,37	16 853,24
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	217 419 548,42	209 569 140,44	IX.	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	694 967,63	651 121,65	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 785 201,79	23 595 946,92
d)	środki transportu	158 490,71	99 289,07	I.	Rezerwy na zobowiązania		
e)	inne środki trwałe	92 551,07	79 164,14	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Środki trwałe w budowie	582 634,08	4 569 508,29	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie			-	długoterminowa		
III.	Należności długoterminowe	4 855 659,20	3 451 827,34	-	krótkoterminowa		
1.	Od jednostek powiązanych			3.	Pozostałe rezerwy		
2.	Od pozostałych jednostek	4 855 659,20	3 451 827,34	-	długoterminowe		
IV.	Inwestycje długoterminowe	172 010,40	172 079,40	II.	Zobowiązania długoterminowe	4 469 992,37	4 103 702,83
1.	Nieruchomości			1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wartości niematerialne i prawne			2.	Wobec pozostałych jednostek	4 469 992,37	4 103 702,83
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	172 010,40	172 079,40	a)	kredyty i pożyczki	4 469 992,37	4 103 702,83
a)	w jednostkach powiązanych			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
-	udziały i akcje			c)	inne zobowiązania finansowe		
-	inne papiery wartościowe			d)	inne		
-	udzielone pożyczki			III.	Zobowiązania krótkoterminowe	17 639 541,06	18 856 022,97
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			1.	Wobec jednostek powiązanych		
b)	w pozostałych jednostkach	172 010,40	172 079,40	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
-	udziały i akcje	172 010,40	172 079,40	-	do 12 miesięcy		
-	inne papiery wartościowe			-	powyżej 12 miesięcy		
-	udzielone pożyczki			b)	inne - kredyty i pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe			2.	Wobec pozostałych jednostek	12 614 380,88	12 173 211,98
4.	Inne inwestycje długoterminowe			a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			c)	inne zobowiązania finansowe		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
B	Aktywa obrotowe	16 992 702,93	15 697 700,38	-	do 12 miesięcy		
I.	Zapasy			-	powyżej 12 miesięcy		
1.	Materiały			b)	inne - kredyty i pożyczki		
2.	Półprodukty i produkty w toku			2.	Wobec pozostałych jednostek	12 614 380,88	12 173 211,98
3.	Produkty gotowe			a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
4.	Towary			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
5.	Zaliczki na dostawy			c)	inne zobowiązania finansowe		
II.	Należności krótkoterminowe	4 789 110,46	4 274 220,03	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1.	Należności od jednostek powiązanych			-	do 12 miesięcy	8 489 847,92	7 965 240,78
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:			-	powyżej 12 miesięcy	8 489 847,92	7 965 240,78
-	do 12 miesięcy			e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
-	powyżej 12 miesięcy			f)	zobowiązania wekslowe		
b)	inne			g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	609 498,99	670 680,25
2.	Należności od pozostałych jednostek	4 789 110,46	4 274 220,03	h)	z tytułu wynagrodzeń	19 161,07	4 877,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 611 338,94	3 392 387,18	i)	inne	3 495 872,90	3 532 413,95
-	do 12 miesięcy	3 611 338,94	3 392 387,18	3.	Fundusze specjalne	5 025 160,18	6 682 810,99
-	powyżej 12 miesięcy			IV.	Rozliczenia międzyokresowe	675 668,36	636 221,12
b)	inne			1.	Ujemna wartość firmy		
c)	inne	786 722,31	843 812,64	2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	675 668,36	636 221,12
d)	dochodzone na drodze sądowej			-	długoterminowe		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	11 622 027,25	10 911 635,80	-	krótkoterminowe	675 668,36	636 221,12
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 622 027,25	10 911 635,80				
a)	w jednostkach powiązanych						
-	udziały lub akcje						
-	inne papiery wartościowe						
-	udzielone pożyczki						
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach						
-	udziały lub akcje						
-	inne papiery wartościowe						
-	udzielone pożyczki						
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 622 027,25	10 911 635,80				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 622 027,25	10 911 635,80				
-	inne środki pieniężne						
-	inne aktywa pieniężne						
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	581 565,22	511 844,55				
Aktywa razem		273 126 032,40	266 061 426,19	Pasywa razem		273 126 032,40	266 061 426,19

Lublin, dnia: 03.03.2016r. Sporządziła: Anna Górna

Z-ca Głównego Księgowego Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Anna Górna

Główny Księgowy
Andrzej Mazurek

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Wojciech Lewandowski

PREZES
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Jan Gąbka

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

Wariant porównawczy (wersja I)

TREŚĆ	ZA ROK	
	POPRIEDNI	BIEŻĄCY
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	64 936 988,98	65 974 005,55
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	64 726 016,17	65 700 300,18
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie- wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	210 972,81	273 705,37
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	64 700 577,82	65 911 014,97
I. Amortyzacja	828 220,87	951 897,34
II. Zużycie materiałów i energii	31 322 825,13	31 465 452,29
III. Usługi obce	8 284 204,32	8 379 253,61
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 752 176,35	1 790 734,36
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	9 062 253,98	9 375 708,34
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	2 181 429,82	2 194 735,99
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	11 269 467,35	11 753 233,04
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	236 411,16	62 990,58
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	272 889,11	224 897,75
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	272 889,11	224 897,75
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	340 700,27	349 869,71
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	340 700,27	349 869,71
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	168 600,00	-61 981,38
G. PRZYCHODY FINANSOWE	269 695,65	544 443,53
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	67,00	69,00
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	269 628,65	544 374,53
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji (sprzedaż akcji)		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne		
H. KOSZTY FINANSOWE	127 432,28	68 052,91
I. Odsetki, w tym:	127 432,28	68 052,91
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne (różnice kursowe)		
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	310 863,37	414 409,24
J. WYNIK ZDARZEN NADZWYCZAJNYCH	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+J-J)	310 863,37	414 409,24
L. PODATEK DOCHODOWY	124 147,00	397 556,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)		
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	186 716,37	16 853,24

Lublin, dnia 03.03.2016r.

Z-ca Głównego Księgowego

Anna Górna

Sporządziła: Anna Górna

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

Andrzej Mazurek

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Wojciech Lewandowski

PREZES

Jan Gąbka

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

DLA WALNEGO ZGROMADZENIA ORAZ RADY NADZORCZEJ LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LUBLINIE, UL. RZECKIEGO 21

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie, na które składają się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **266.061.426,19 zł**,
- 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. zamykający się **zyskiem netto** w kwocie **16.853,24 zł**,
- 4) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący **obniżenie** stanu tych środków o kwotę **710.391,45 zł**,
- 5) Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy wykazujące **zmniejszenie** kapitału własnego o kwotę **7.875.351,34 zł**,
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni. Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. nr 152/2009 poz. 1223 z późniejszymi zmianami).

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) Rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. Nr 152/2009 poz. 1223),
- 2) Art. 56 ustawy z 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. nr 77 poz. 649),
- 3) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 4) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4/2001 poz. 27 z późniejszymi zmianami).

Biegły rewident zaplanował i przeprowadził badanie sprawozdania finansowego w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało: sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Lubelską Spółdzielnię Mieszkaniową w Lublinie zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób weryfikacyjny – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak też całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażania opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie na dzień 31.12.2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Lublin, dnia 03 marca 2016 r.

Przeprowadzający badanie:

*Józef Furtak -
Kluczowy Biegły Rewident*


Biegły Rewident
Nr 5583
mgr Józef Furtak

Podmiot uprawniony do badania:

BASTER AUDYTOR Jan Jacek Oster
ul. Nowomiejska 22/16, 20-615 Lublin
tel. 603 685 049, fax 81 534 69 49
REGON 430127845, NIP 712-006-46-67

podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 313

BIEGŁY REWIDENT


mgr Jan Jacek Oster
Nr ewidencyjny 2918

„Baster Audytor”
Jan Jacek Oster
20-615 Lublin, ul. Nowomiejska 22/16
tel. 603 685 049, 81 472-14-44, w/fax 81 472-16-66
NIP 712-006-46-67, REGON 430127845
Wpis KIBR nr 313