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 13 – 21 czerwca 2011 roku.

PORZĄDEK ZEBRANIA

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium.
3. Wybór Komisji: Mandatowo – Skrutacyjnej,Wnioskowej.
4. Przyjęcie protokółu z obrad Zebrania Przedstawicieli z dnia 17 czerwca 2010 r.
5. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności w roku 2010.
6. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej Spółdzielni przeprowadzonej za okres od 01 lipca 2004 r. do 31 grudnia 2007 r.
7. Informacja Zarządu o realizacji wniosków z Zebrania Przedstawicieli z dn. 17 czerwca 2010 r.
8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2010.
9. Omówienie projektu Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni.
10. Dyskusja.
11. Głosowanie w sprawach:
    - przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010 r.,
    - przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2010 r.,
    - przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2010 r.,
    - udzielenie absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2010 r.,
    - podziału zysku netto Spółdzielni za 2010 r.,
    - oceny polustracyjnej Spółdzielni za okres od 01 lipca 2004 r. do 31 grudnia 2007 r.,
    - uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni.
12. Sprawozdania Komisji Wnioskowej w sprawie zgłoszonych wniosków.
13. Zamknięcie obrad.

Na zebranie prosimy przybyć z dokumentem stwierdzającym tożsamość.

Materiały sprawozdawcze i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad są wyłożone w biurach Administracji Osiedli oraz w sekretariacie Zarządu ul. Rzeckiego 21. Członkowie LSM mogą zapoznać się z ww. dokumentami w godzinach pracy Spółdzielni tj. poniedziałek, wtorek, środa 7.00-15.00; czwartek 7.00-17.00; piątek 7.00-13.00

Z-ca Prezesa
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Główny Księgowy
mgr Andrzej Mazurek

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
inż. Wojciech Lewandowski

PREZES
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
inż. Jan Gąbka

HARMONOGRAM OBRAD CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ 13 – 21 CZERWCA 2011 r.		
I CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu im. J. SŁOWACKIEGO	13 czerwca 2011 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
II CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu im. A. MICKIEWICZA	14 czerwca 2011 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
III CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu im. Z. KRASIŃSKIEGO	15 czerwca 2011 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
IV CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu im. M. KONOPNICKIEJ	16 czerwca 2011 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
V CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu PIASTOWSKIE	17 czerwca 2011 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VI CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu im. H. SIENKIEWICZA	20 czerwca 2011 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu im. B. PRUSA	21czerwca 2011 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VIII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje grupę członków oczekujących	21 czerwca 2011 r. godz. 13.00 siedziba Zarządu LSM, ul. Rzeckiego 21
IX CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje grupę członków – osób prawnych	21 czerwca 2011 r. godz. 15.00 siedziba Zarządu LSM, ul. Rzeckiego 21

WYCIĄG ZE STATUTU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

ROZDZIAŁ I

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 należy:

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 statutem 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.

§ 33[1]

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.

§ 33[2]

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.

§ 33[3]

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.

§ 33[4]

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.

§ 33[5]

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.

§ 33[6]

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 § 36[1] 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.

§ 33[7]

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.

§ 33[8]

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

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2010 ROK

W roku 2010 - do dnia 17 czerwca - Rada Nadzorcza pracowała w 23 osobowym składzie wyłonionym na podstawie Uchwały nr 8/2006 Zebrania Przedstawicieli (kadencja 2006-2010).

W dniu 17 czerwca uchwałą nr 10/2010 Zebrania Przedstawicieli zatwierdzono nowy skład Rady Nadzorczej LSM na okres kadencji 2010-2013 w ilości 24 osób według klucza podziału mandatów określonego uchwałą Rady nr 9/2010 z dnia 7.04.2010 r.

Strukturę organizacyjną Rady stanowią:

- Prezydium Rady

oraz Komisje Problemowe (4)

- Rewizyjna
- Gospodarcza
- Społeczno-Samorządowa
- Członkowsko-Prawna

a także Zespół Doradczo-Prawny, wspomagający Radę w jej pracach, wydający opinie nt. aktów prawnych związanych z działalnością Spółdzielni.

Podstawę działalności formalno-prawnej i organizacyjnej Rady stanowiły przepisy: Prawo spółdzielcze i ustawa O spółdzielniach mieszkaniowych, Statut LSM, Regulamin Rady Nadzorczej oraz plan pracy Rady Nadzorczej na rok 2010.

Pracą Rady kierowało Prezydium, w składzie: Przewodniczący Rady i jego Zastępca, Sekretarz Rady i Przewodniczący czterech Komisji Problemowych.

Do podstawowych zadań Prezydium należały:

- bieżąca współpraca z Zarządem Spółdzielni,
- ustalanie terminów, tematyki i porządku obrad Rady,
- nadzór nad przygotowywaniem materiałów na posiedzenia Rady,
- organizacja prac Rady,

- koordynacja prac Komisji Problemowych.

Poza statutowymi zadaniami, członkowie Rady zajmowali się również sprawami i problemami wynikającymi z uchwał Zebrania Przedstawicieli LSM, stosując się do obowiązujących ustaw i aktów prawnych, dotyczących działalności spółdzielni mieszkaniowych. Nadzorowali realizację wniosków zgłaszanych podczas Zebrań Grup Członkowskich oraz Zebrania Przedstawicieli Członków.

Sprawy będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej były analizowane przez właściwe Komisje Problemowe, które w roku 2010 odbyły w sumie 34 posiedzenia.

W roku 2010 ogółem odbyło się 10 posiedzeń Prezydium Rady oraz 11 posiedzeń Rady Nadzorczej (6 posiedzeń w kadencji Rady 2006-2010, 5 posiedzeń w nowej kadencji 2010-2013).

Zróżnicowana tematyka tych posiedzeń wynikała z bieżącej działalności Spółdzielni, dotyczyła kluczowych zagadnień prawnych, gospodarczych samorządowych i społecznych.

Rada czuwała nad utrzymaniem właściwej kondycji finansowej Spółdzielni, zabezpieczającej realizację podjętych w roku 2010 przedsięwzięć gospodarczych. Wyrazem tego była korekta planu działalności gospodarczej, okresowa ocena wyników finansowych Spółdzielni, kwartalna ocena pracy Zarządu, analiza opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i użytkowych, ocena windykacji należności czynszowych, stała kontrola wskaźników zadłużenia, bieżąca analiza spłat zobowiązań.

W roku sprawozdawczym Rada podjęła w sumie 46 uchwał.

Ważnym zadaniem było przygotowanie Spółdzielni do przebiegu Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli, gdyż rok 2010 był nie tylko rokiem sprawozdawczym, ale przede wszystkim rokiem wyborów do wszystkich organów samorządowych. Zabezpieczeniu prawidłowości zwołania i przebiegu ww. Zebrań służyły podjęte przez Radę uchwały:

- uchwalenie Regulaminu obrad Zebrań Grup Członkowskich;
- podział członków Spółdzielni na grupy członkowskie i ustalenie liczby przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli na kadencję 2010-2014;
- ustalenie liczby członków Rad Osiedli i podziału mandatów na grupy członkowskie na okres kadencji 2010-2014;
- ustalenie klucza podziału mandatów do Rady Nadzorczej LSM na okres kadencji 2010-2013.

Dodatkowo, Rada zatwierdziła, w formie uchwał:

- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za rok 2009;
- korektę planu gospodarczego na rok 2010;
- strukturę organizacyjną na rok 2011
- plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2011.

W ramach bieżącej pracy Rada prowadziła postępowanie wobec członków uchylających się od zobowiązań wobec Spółdzielni. Rada rozpatrzyła 26 wniosków Zarządu o wykluczenie z grona członków LSM z powodu zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Podjęła 23 uchwały o wykluczeniu z grona członków ; w przypadku pozostałych wniosków o wykluczenie, po wysłuchaniu na forum Rady wyjaśnień zainteresowanych i zasięgnięciu opinii Rad Osiedlowych– umożliwiła spłatę zaległości w ratach. Jednocześnie Rada podjęła 6 uchwał o uchyleniu uchwał o wykluczeniu z grona członków, w związku z całkowitą spłatą zaległości.

Ważnym zadaniem, przed którym stanęli członkowie Prezydium i Rady były prace nad projektem statutu, którego zatwierdzenie było najważniejszym punktem obrad Zebrań Grup Członkowskich oraz Zebrania Przedstawicieli. Na mocy decyzji Prezydium z grona Rady powołano specjalny zespół zajmujący się nowym statutem Spółdzielni. W pracach uczestniczyli też członkowie doradczego Zespołu Prawnego działającego przy Radzie, a także radcowie prawni.

Skutkiem kilkumiesięcznej pracy był projekt statutu przyjęty później przez Zebranie Przedstawicieli i zarejestrowany, bez żadnych uwag, przez sąd rejestrowy.

Rada Nadzorcza zajmowała się również problematyką społeczno-wychowawczą i kulturalno-oświatową oraz rekreacyjno-sportową na terenie LSM, uczestnicząc w programowaniu, organizacji i realizacji imprez osiedlowych i ogólnospółdzielczych, a także monitorując bieżącą działalność Domu Kultury LSM – zarówno merytoryczną jak i finansową.

Podstawą działalności Domu Kultury były zatwierdzone przez Radę: Program działalności kulturalno-oświatowej, społeczno-wychowawczej i rekreacyjno-sportowej Domu Kultury LSM na rok 2010, oraz Plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2010.

Po raz dwunasty – pod patronatem Rady Nadzorczej – przeprowadzono na terenie LSM konkursy "Na najlepiej zarządzane osiedle" i "Na najpiękniej ukwiecony balkon". Tradycyjnie również członkowie Rady czynnie uczestniczyli

w organizacji i przebiegu "Wielkiego festynu rodzinnego LSM" z okazji Międzynarodowego Dnia Dziecka i innych letnich imprez plenerowych organizowanych przez Rady Osiedli. Komisja Społeczno-Samorządowa patronowała "Akcji zima 2010" oraz "Akcji lato 2010", organizowanym tradycyjnie przez Dom Kultury LSM podczas zimowych i letnich wakacji.

Pod patronatem Rady Nadzorczej w listopadzie 2010 r. odbyła się uroczystość odsłonięcia tablicy pamiątkowej poświęconej pamięci współzałożyciela i pierwszego Prezesa Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej ś.p. Stanisława Kukuryki.

Tablicę odsłonięto na budynku Domu Kultury. W uroczystości wzięli udział: rodzina Stanisława Kukuryki, zaproszeni goście wśród nich delegacja Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego,członkowie Rady, Zarządu, Rad Osiedlowych i mieszkańcy LSM.

W każdy pierwszy czwartek miesiąca przedstawiciele Rady pełnili dyżury, przyjmując uwagi i wnioski mieszkańców dotyczące funkcjonowania Spółdzielni .

Prezydium Rady również korespondencyjnie odpowiadało na wpływające pisma, zapytania i interwencje od członków Spółdzielni; udzielając merytorycznych wyjaśnień, interweniując w sprawach problematycznych. W roku 2010 wpłynęły 24 pisma od członków i mieszkańców LSM skierowane do Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zdecydowana większość wystąpień dotyczyła spraw członkowskich, w szczególności były to wnioski o uchylenie uchwały o wykluczeniu z grona członków z tytułu spłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych. W przypadku faktycznej spłaty zaległości, po zasięgnięciu opinii Komisji Członkowsko-Prawnej, Rada Nadzorcza podejmowała stosowne uchwały dot. przywrócenia członkostwa. Duża część pism w roku 2010 dotyczyła usuwania usterek w budynkach oraz lokalach mieszkalnych, spowodowanych trudnymi warunkami atmosferycznymi w trakcie sezonu zimowego (zalania mieszkań, usunięcie usterek, naprawy rynien, elewacji, balkonów).Kolejną grupę stanowiły pisma dotyczące spraw finansowych z tyt. rozliczenia sezonu grzewczego 2009/2010. Kilka pism dotyczyło rozliczeń zimnej wody w lokalach mieszkalnych. Członkowie Spółdzielni zwracali się również do Rady Nadzorczej z prośbami o interwencję w sprawach międzysąsiedzkich , główne zarzuty dotyczyły nieprzestrzegania zapisów Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców. Na wszystkie pisma Rada udzieliła pisemnych odpowiedzi, w porozumieniu z właściwymi Administracjami Osiedli bądź komórkami organizacyjnymi Spółdzielni. W wyjaśnianiu spraw międzysąsiedzkich korzystała z opinii i pomocy Rad Osiedlowych.

Członkowie Rady Nadzorczej czynnie włączyli się w akcję pomocy poszkodowanym z regionu Lubelszczyzny w wiosennej powodzi. We współpracy z Administracjami, Zarządem i Radami Osiedli uczestniczyli w zbiórce darów rzeczowych dla powodzian.

Duży nacisk w działalności Rada kładła na sprawy związane z porządkiem i bezpieczeństwem w dzielnicy LSM; m.in. poprzez ścisłą współpracę z funkcjonującym na terenie dzielnicy IV Komisariatem Policji.

Współuczestniczyła w rozwiązywaniu problemów naszych mieszkańców związanych z funkcjonowaniem hali widowiskowo-sportowej w sąsiedztwie os. Piastowskiego i budowy infrastruktury związanej z tym obiektem.

Wspierała starania Zarządu o uzyskanie pomocy finansowej z budżetu miasta na potrzeby rewitalizacji ciągów pieszojezdnych w osiedlach LSM, oraz w sprawach dotyczących porządku i bezpieczeństwa mieszkańców, związanych z funkcjonowaniem nowych obiektów użyteczności publicznej przy ul. Zana.

Wielokrotne wystąpienia do władz miejskich wskazywały na narastający problem utrudnień komunikacyjnych oraz braku miejsc parkingowych, spowodowanych sąsiedztwem biurowców i lokali usługowych, wybudowanych bez zapewnienia właściwej ilości zatok i miejsc postojowych , prawidłowych dojazdów oraz właściwego oznakowania dróg wewnątrz osiedli.

Rada Nadzorcza przygotowała również protest do Prezydenta Miasta w sprawie przeniesienia filii bibliotecznej nr 26 mieszczącej się przy ul. Leonarda 16.

Dzięki tym staraniom udało się zachować dotychczasową lokalizację placówki bibliotecznej.

W związku z licznymi monitami i protestami mieszkańców, Rada zajęła się także problemem lokalizacji na terenie LSM toru motocrossowego. W tym celu Rada podjęła działania zmierzające do oprotestowania tej inwestycji, narzuconej przez władze miasta. Rada wielokrotnie na przełomie 2009 i 2010 roku występowała do Prezydenta Miasta o zmianę lokalizacji toru; interweniowała u parlamentarzystów i posłów, a także skierowała pod obrady Rady Miasta obywatelski projekt uchwały o zmianie lokalizacji inwestycji. Wielomiesięczne protesty i sprzeciwy przyniosły pozytywny skutek.

Po wyborach samorządowych w listopadzie 2010 r. z inicjatywy Prezydium Rady w siedzibie Zarządu zorganizowano spotkanie radnych Rady Miasta z dzielnicy LSM w sprawie propozycji do budżetu miasta na rok 2011, obejmujących pilne potrzeby LSM

Efektem spotkania był wniosek wystosowany do Prezydenta Miasta o ujęcie w przyszłorocznym budżecie przebudowy odcinka ulicy Zana wraz z przyległymi skrzyżowaniami: Zana-Jana Sawy oraz Zana – Juranda – Wallenroda, oraz zaopatrzenie ww./ skrzyżowań w sygnalizację świetlną.

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

Dwa istotne elementy , którym szczególną uwagę podczas swych posiedzeń poświęcali członkowie Komisji Gospodarczej i Rewizyjnej , to koszty ubiegłorocznej nietypowej zimy, która pochłonęła 1,5 miliona. Wszelkie rezerwy na funduszu remontowym zostały wykorzystane, a nawet 5 osiedli ukończyło rok z tego powodu z ujemnym saldem. Jednakże przekroczenia te są wyłącznie skutkiem usuwanych awarii i innych niezbędnych do wykonania prac.

Komisja Rewizyjna wraz z Komisją Gospodarczą zajęły się tą kwestią, rozpoczynając prace nad dokumentem, który określi zakresy prac remontowych, rzeczowych jak i kosztowych na lata 2011 -2015, uwzględniając jednocześnie zgromadzone przez poszczególne nieruchomości środki finansowe, jak i przewidywane zasilanie funduszu remontowego w kolejnych latach.

Druga istotna sprawa to konieczność restrukturyzacji zasad działalności społeczno-wychowawczej. W szczególności dotyczy to pogłębionej analizy kosztów funkcjonowania, w zakresie finansowym i zarazem merytorycznym, Domu Kultury, który również kończy rok wynikiem finansowym ujemnym.

Dla obu tych spraw istotnym jest, że nadal nie ma możliwości wykonania uchwały Zebrania Przedstawicieli o podziale nadwyżki bilansowej za rok 2009, zakwestionowanej wyrokiem sądu, po zaskarżeniu grupy członków. Władze Spółdzielni złożyły apelację; jej wynik będzie znany prawdopodobnie w pierwszym kwartale 2011. W uchwale tej Przedstawiciele przewidzieli do rozdysponowania 625 tys. zł , właśnie na te dwa obszary działalności Spółdzielni wspomniane wyżej.

Uwadze członków Rady poddane były również działania związane z procesem uwłaszczania lokali mieszkalnych . Rada na bieżąco interesowała się realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wykonaniem, uchwalonych wcześniej przez Radę "Zasad rozliczenia finansowego z tytułu wykupu gruntów w LSM", poprzez monitoring spłat tych zobowiązań przez członków na rzecz Spółdzielni. Kontrolowano na bieżąco proces ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności lokali. Proces zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu przebiegał bez żadnych zakłóceń. Na przestrzeni roku 2010 wyodrębniono 475 lokali mieszkalnych, w tym: 20 przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu oraz 416 własnościowego prawa do lokalu, 38 garaży i 1 lokal użytkowy. Zarząd prawidłowo wypełnił liczne zadania wynikające z przepisów prawa ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczących procesu wyodrębniania własności lokali.

Członkowie Rady na bieżąco również monitorowali stan prawny związany z funkcjonowaniem uchwalonej 14 czerwca 2007 r. nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W roku 2010 przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli w szkoleniach organizowanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, poświęconych problematyce funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w świetle nowych przepisów prawa.

Członkowie Rady czynnie włączyli się w procesy legislacyjne popierając stanowisko Komitetu Inicjatywy Ustawodawczej projektu obywatelskiego ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych.

Rada nadzorowała również działania Zarządu zmierzające do przygotowania Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do aplikowania o dofinansowanie prac remontowych w zasobach Sp-ni ze środków pomocowych Unii Europejskiej. W porozumieniu z Radami Osiedlowymi opiniowała wytypowane do dofinansowania z funduszy strukturalnych zadania i projekty. Nadzór nad tworzeniem projektów sprawowali członkowie Komisji Rewizyjnej i Gospodarczej.

Rada, kierując się zasadą wzmacniania stabilności i niezależności finansowej Spółdzielni, pozytywnie oceniła informacje Zarządu nt. sytuacji ekonomicznej Spółdzielni na koniec 2010 r. oraz osiągnięte wyniki finansowe. Wszelkie decyzje finansowe podejmowane w minionym roku miały na celu dalsze utrzymanie dobrej kondycji ekonomicznej Spółdzielni. Dowodem na to jest brak zadłużeń kredytowych na pokrycie kosztów bieżącej działalności Spółdzielni. Tak realizowana polityka ekonomiczna pozwoliła na terminową realizację wszelkich płatności i utrzymanie płynności finansowej.

W ciągu 2010 roku Rada zmuszona była podjąć decyzje o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych.

Wszystkie te decyzje były podejmowane po bardzo głębokich przemyśleniach i wnikliwych analizach.
Zmiany opłat eksploatacyjnych podyktowane były wzrostem opłat niezależnych od Spółdzielni za usługi i media.
Były to m.in. zmiany:
- wysokości zaliczek za wodę i ścieki
- wysokości opłat za energię elektryczną
- wysokości opłaty za podatek od nieruchomości

Niedostosowywanie pobieranych zaliczek na poczet opłat niezależnych od Spółdzielni, skutkować mogłoby nadmiernymi obciążeniami finansowymi członków LSM przy rozliczeniach okresowych z mieszkańcami, a także stanowić mogłoby zagrożenie Spółdzielni zadłużeniami wobec dostawców tych mediów i usług.

Tak pojęta polityka ochrony zarówno mieszkańców, jak i płynności finansowej całej Spółdzielni zaskutkowała podjęciem uchwał w sprawach:

- zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych od dnia 1 października 2010 r. za lokale mieszkalne w zasobach LSM;
- zmiany wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za garaże w zespole garażowym w budynkach B.Śmiałego 6,8,12 i Gliniana 43;
- zatwierdzenia wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe własnościowe i wyodrębnione w zasobach LSM.

Ważnym a jednocześnie niepokojącym zagadnieniem, któremu poświęcono dużo uwagi, były zaległości w opłatach eksploatacyjnych, bowiem ich wysokość ma bardzo istotny wpływ na kondycję finansową Spółdzielni. Zaległości na dzień 31.12.2010 r. wynosiły 3 mln 800 tys. zł, tj. 6,31 % % i zwiększyły się w stosunku do roku 2009 o ok. 615 tys. zł.
Rada pozytywnie oceniła działania Zarządu podejmowane na rzecz zmniejszenia zadłużeń oraz prowadzone czynności windykacyjne. Szczególnie niepokojącą tendencją, która zaczęła narastać w roku 2009, i pogłębiła się w roku 2010, jest zaniechanie wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez osoby, które dokonały przekształcenia prawa do lokalu w odrębną własność. Temu zjawisku Rada, w ścisłej współpracy z Komisją Rewizyjną, poświęcała szczególną uwagę, w celu znalezienia metod jego powstrzymania.
Rada Nadzorcza na bieżąco nadzorowała realizację procesu inwestycyjnego u zbiegu ulic Głęboka-Wileńska. We współpracy z Komisją Gospodarczą oraz Komisją Rewizyjną, Rada na bieżąco monitorowała postępy prac budowlanych, planowe wykonanie harmonogramu, oraz zagospodarowanie środków finansowych w proces inwestycyjny. Rada podjęła stosowną uchwałę, zabezpieczającą prawidłowe prowadzenie ww. zadania inwestycyjnego tj:

- ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne w budynkach zadania inwestycyjnego u zbiegu ulic Wileńska-Głęboka.

W roku 2010 został oddany do użytku pierwszy budynek mieszkalny, tj. ok. 45 mieszkań. Do końca pierwszego kwartału roku 2011 planowane jest oddanie kolejnych 90 mieszkań do użytku. Do końca roku 2011 - bez przesunięć terminowych – planowane jest zakończenie całej inwestycji.

Rada Nadzorcza nadzorowała również zakończenie w roku 2010 realizacji dwóch inwestycji – Budynek magazynowy przy ul. Skrzetuskiego 12 oraz budynku Administracji os. im. Mickiewicza przy ul. Wileńskiej.
Członkowie Rady, a przede wszystkim Komisji Gospodarczej, brali również udział w pracach przygotowawczych i dokumentacyjnych niezbędnych do rozpoczęcia inwestycji budynku usługowo-biurowego u zbiegu ulic Zana-Krasińskiego.

W roku 2010, zgodnie z obowiązującym prawem, na zlecenie Zarządu i Rady Nadzorczej w Spółdzielni przeprowadzono lustrację przedmiotową, obejmującą działalność inwestycyjną LSM za okres pełnego 2009 roku. Organ lustrujący, Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie stwierdził jakichkolwiek nieprawidłowości w działalności inwestycyjnej.

W ocenie Rady Nadzorczej omówione wyżej osiągnięcia samorządowe i organizacyjne; terminowe i prawidłowe wykonywanie zadań postawionych przez Radę; sprawne i właściwe zarządzanie zasobami, a także dobre wskaźniki ekonomiczne wypracowane przez Zarząd, upoważniają Radę do złożenia wniosku o udzielenie członkom Zarządu absolutorium za rok 2010, przez Walne Zgromadzenie Członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 22 lutego 2011 r.

SEKRETARZ RADY

ZOFIA PIKIEWICZ

PRZEWODNICZĄCY RADY

STEFAN PEDRYCZ

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI W 2010 ROKU

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z obowiązkiem statutowym przedstawia Członkom LSM doroczną informację sprawozdawczą o działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2010 roku, który był 53 rokiem funkcjonowania Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Spółdzielnią 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 przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, sformułowane w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Celem działań Zarządu była możliwie najpełniejsza realizacja założeń objętych planami gospodarczymi i finansowymi tj: rzeczowe i finansowe wykonanie planów remontowych dla poszczególnych nieruchomości; właściwa obsługa techniczna i administracyjna zasobów; prawidłowa gospodarka finansami; dbałość o płynność finansową Spółdzielni i utrzymanie właściwych wskaźników ekonomicznych; kontrola poziomu zadłużeńw opłatach eksploatacyjnych i windykacja należności; kontrola kosztów i dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowym i lokalami użytkowymi; racjonalizacja wydatków i kosztów wewnętrznych; poprawa organizacji i jakości pracy przy równoczesnym doskonaleniu obsługi członków i mieszkańców; realizacja założeń planu działalności kulturalno-oświatowej, społeczno-wychowawczej i rekreacyjno-sportowej Domu Kultury LSM; bieżące wykonywanie przepisów i ustaw - w tym szczególnie prawidłowe prowadzenie procesu wyodrębniania lokali spółdzielczych; poddanie się obowiązującym kontrolom i lustracjom; doskonalenie obowiązującego Systemu Zarządzania Jakością ISO.

Syntetyczne dane oceniające całokształt sytuacji gospodarczej i ekonomicznej Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2010, w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco:

GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI.

W roku 2010 Spółdzielnia zarządzała 208 budynkami mieszkalnymi, 13 057 lokalami mieszkalnymi, 1 276 garażami, 35 miejscami postojowymi w garażu wielostanowiskowym i 390 lokalami użytkowymi.

Zarząd sukcesywnie realizował następujące zadania takie jak:
kontynuacja realizacji programu termomodernizacyjnego zasobów Spółdzielni:
- docieplenie ścian i stropodachów,
- wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnych (pralnie, suszarnie, ostatnie piętra w wieżowcach),
- wymiana drzwi wejściowych,

dalsza wymiana i modernizacja wind,
zabezpieczenie i modernizacja infrastruktury technicznej oraz:
- sukcesywna wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych,
- rozbudowa miejsc postojowych i parkingów.

W ramach w/w zadań w 2010r wykonywano:

<u>Program termomodernizacji</u>
- docieplenia ścian zewnętrznych na powierzchni 5 146 m^2,
- docieplenia stropodachów 871 m^2,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej

wymieniono:
- 8 szt. drzwi zewnętrznych wejściowych do klatek schodowych,
- 1 318 szt. okien na klatkach schodowych, piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz 13 okien w lokalach użytkowych,

Jednocześnie były wykonywane wszystkie roboty towarzyszące takie jak remont balkonów (242 szt.), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, remont daszków nad drzwiami wejściowymi, wymiana opasek odwadniających.

Wymiana i remonty wind.

Wymieniono jedną windę w osiedlu im. B. Prusa.

Wymieniono tablice sterownicze 2 wind w osiedlu M. Konopnickiej i dokonano drobnych napraw dźwigów na osiedlu im. Z. Krasińskiego. Ogółem na remonty i wymianę wind wydano 109 636 zł.

Remonty dachów

Wykonano remont dachów, wymianę pokrycia i obróbek blacharskich w ilości 7590m^2, oraz rynien i rur spustowych w ilości 6400 mb.

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

Infrastruktura techniczna.

Prace związane z utrzymaniem w ciągłej sprawności technicznej urządzeń dźwigowych oraz znajdujących się w hydroforniach i w obiektach budowlanych pomp, sprężarek i zbiorników ciśnieniowych, podlegają stałemu nadzorowi Urzędu Dozoru Technicznego. Poddawane są obowiązkowym kontrolom, próbom i rewizjom a po awariach i aktach dewastacji – rewizjom i próbom nadzwyczajnym.

W 2010 r. wydano:
- 11 179 zł na remonty instalacji gazowych,
- 175 575 zł na remonty instalacji elektrycznych,
- 87 024 zł na remonty instalacji wodno- kanalizacyjnych,
- 11 715 zł na remonty instalacji centralnego ogrzewania.

Remonty nawierzchni drogowych.

W 2010 r kontynuowano wymianę nawierzchni na alejkach, ciągach pieszo – jezdnych, dojściach do budynków remont schodów zewnętrznych opasek odwadniających oraz prowadzono naprawę nawierzchni asfaltowych na łącznej powierzchni 13 554 m^2.

W tej liczbie wykonano:
- 6 514 m^2 nowej nawierzchni z kostki brukowej tj. dojść do budynków mieszkalnych i ciagów pieszo-jezdnych,
- 7 040 m^2 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 1 068 m^2.

Roboty malarskie i murarsko- tynkarskie.

Ogółem pomalowano 17 358 m^2 powierzchni klatek schodowych (37 szt.), pralni, suszarni, korytarzy i wiatrołapów.

Wykonanie pozostałych prac.

W ramach obsługi konserwacyjno- technicznej, na bieżąco wykonywanej przez konserwatorów osiedli, w 2010r wykonano 15 350 usług ogólnobudowlanych i instalacyjnych.

Co zamierzamy remontować w 2011r.

W roku bieżącym planujemy kontynuację głównych robót remontowych związanych z remontem elewacji i docieplenieem ścian zewnętrznych wraz z robotami towarzyszącymi tj.: remontem balkonów, daszków, cokołów, opasek odwadniających, wymianą rur spustowych i rynien, demontażem blach na ścianach szczytowych.

Będą malowane kolejne klatki schodowe, będzie kontynuowana wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.

Na bieżąco wykonywane będą remonty dźwigów osobowych oraz naprawa instalacji budynkowych.

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

Realizacja inwestycji.

W 2010r oddany został do użytkowania pierwszy z budynków tj. „A" w zespole budynków u zbiegu ulic Wileńska i Głęboka. Uzyskano również pozwolenie na użytkowanie sąsiadującego z nim budynku technicznego z zapleczem administracyjnym.

Dwa kolejne budynki tj. „B" i „C" planowane są do skończenia w I kwartale 2011roku. Dla budynków „D" i „E" planowanym terminem zakończenia robót budowlanych jest III kw. 2011r.

Oprócz powyższej inwestycji zakończona został budowa i oddany został do użytkowania magazyn przy ul. Skrzetuskiego 12.

W przygotowaniu jest projekt budowlany i wykonawczy budynku usługowego u zbiegu ulic Z. Krasińskiego i T. Zana.

W 2010 roku odbyła się lustracja inwestycji prowadzonych przez naszą spółdzielnię, która nie wykazała nieprawidłowości i niezgodności z obowiązującymi przepisami.

ZARZĄDZANIE MIENIEM WSPÓLNYM SPÓŁDZIELNI

Jednostka organizacyjna Mienie Spółdzielni - Nieruchomości Wspólne obejmuje swoją działalnością nieruchomości użytkowe tj. pawilony handlowe wolnostojące, lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych, tereny pod tablice reklamowe i kioski a także targowisko przy ul. Wileńskiej 21.

Działalność merytoryczna Administracji w roku 2010 w zakresie ogólnie wyznaczonych zadań i obowiązków nie uległa zmianie. Koncentruje się ona głównie na zagadnieniach związanych z bieżącą obsługą właścicieli i najemców lokali, a także dzierżawców terenów, dzierżawców powierzchni reklamowych w zakresie zawieranych umów najmu i dzierżawy, wystawianych faktur, obsługi kont opłat eksploatacyjnych, pozyskiwaniem najemców. W 2010 r Spółdzielnia zarządzała lokalami użytkowymi w liczbie 390 w tym na warunkach własnościowego prawa do lokalu 77, odrębnej własności 23 oraz najmie 290.W wyniku zmiany użytkownika zawarto 30 umów najmu na lokale i dzierżawę terenu.

Zespół ds. targowiska przy ul. Wileńskiej 21 realizuje zadania związane z administrowaniem targowiska i obsługą osób handlujących w zakresie zawieranych umów rezerwacji miejsc handlowych, poboru opłaty targowej na rzecz Urzędu Miasta i opłaty na rzecz Spółdzielni, sporządzaniem protokółów odmowy uiszczania opłaty targowej oraz współpracą z Wydziałami Urzędu Miejskiego, prowadzeniem ewidencji pobranych opłat, dokonywaniem zakupu w Wydziale Podatków i Egzekucji UM dowodów opłaty targowej i prowadzeniem rozliczeń z w/w wydziałem, wystawianiem faktur za inkaso a także rozpatrywaniem bieżących spraw dot. funkcjonowania targowiska.

W okresie sprawozdawczym zawarto z osobami handlującymi 99 umów rezerwacji, 16 umów najmu na stoły. Ponadto osoby nie zainteresowane zawarciem umowy miały możliwość handlu na tzw. opłatę dzienną. Łącznie w roku 2010 r. targowisko dysponowało 168 miejscami handlowymi, 43 miejscami przy stołach zadaszonych i wolnostojących oraz 32 miejscami nie objętymi rezerwacją. W minionym roku działalność związaną ze sprzątaniem na terenie targowiska i w zespole pawilonów przy ul. Wileńskiej 21 jak również wywozem nieczystości, odśnieżaniem, rekultywacją przyległych terenów zielonych a także zamykaniem i otwieraniem całego kompleksu świadczona była przez firmę „KOM-EKO" Sp.z o.o.

W roku 2010 r. Zarząd Województwa Lubelskiego po długim oczekiwaniu ogłosił konkurs w zakresie Działania 3.2: Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich Regionalny Program Operacyjny Województwa Lubelskiego. Spółdzielnia przystąpiła do konkursu. Jednym ze złożonych wniosków był projekt „ Kompleksowa rewitalizacja pawilonów handlowych Oscara Hansena, zlokalizowanych przy ul. Wileńskiej w Lublinie", który obejmował min. docieplenie ścian zewnętrznych, demontaż płyt azbestowych, wymianę instalacji c.o., elektrycznej i sanitarnej. Niestety wniosek Spółdzielni został odrzucony.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Liczba członków LSM na dzień 31 grudnia 2010 roku wynosiła 12736
– w tym członkowie zamieszkali 12343
– członkowie oczekujący 393
– właściciele lub współwłaściciele 2253 lokali mieszkalnych nie są członkami Spółdzielni.

Na koniec 2010 roku Spółdzielnia zarządzała 13057 mieszkaniami z czego :
153 z lokatorskim prawem do lokalu
8141 z własnościowym prawem do lokalu
4664 odrębna własność
45 ekspektatywa odrębnej własności
54 najem

skreślenia:

W ciągu 2010 roku Zarząd skreślił z rejestru członków 365 osób w tym: 137 osób po zgonie, 226 osób to rezygnacja z członkostwa, 2 członków oczekujących – likwidacja książeczki mieszkaniowej

Zarząd przyjął w poczet członków: 69 osób,
w tym: 33 osoby w związku z nabyciem prawa do lokalu
34 osoby - w ramach §79 statutu (osoby które podpisały umowę o budowę lokalu w inwestycji Wileńska-Głęboka
2 osoby - w ramach §7 statutu

W roku sprawozdawczym Zarząd kontynuował zawieranie umów o ustanowienie odrębnych własności lokali.

Na przestrzeni roku wyodrębniono :
436 lokali mieszkalnych, z czego:
20 to przekształcenie sp. lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność
416 to przekształcenie sp. własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność

39 garaży
1 lokal użytkowy
Statystyka obrotu mieszkaniami i garażami na wolnym rynku
W ramach bieżącej działalności Dział Członkowski zarejestrował 459 transakcji cywilno prawnych
w tym:
297 umów kupna- sprzedaży (261 lokali mieszkalnych, 26 garaży)
154 umowy darowizn (139 lokali mieszkalnych, 5 garaży)
8 zamian

Podpisanie aktu notarialnego powyższych transakcji każdorazowo ze strony Spółdzielni poprzedzone jest sprawdzeniem tytułu prawnego do zbywanego lokalu, ewentualnych obciążeń finansowych wobec Spółdzielni, a także przygotowaniem i wydaniem dokumentów niezbędnych do realizacji umowy pomiędzy stronami (zbywca – nabywca).

W 141 przypadkach Zarząd zaewidencjonował zgon właściciela lub współwłaściciela lokalu, a po przedłożeniu postanowienia Sądu o nabyciu praw do spadku lub aktu notarialnego poświadczającego dziedziczenie dokonał zmiany dotychczasowego właściciela lokalu. Zgodnie z art. 17^9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 28 przypadkach został ustanowiony pełnomocnik do zarządzania lokalem.

W 15 przypadkach zmienił się właściciel lokalu mieszkalnego po orzeczonym rozwodzie i przeprowadzonym podziale majątku wspólnego byłych małżonków.

W ramach art. 15 usm Zarząd zawarł 1 umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Na przestrzeni 2010 roku Spółdzielnia pozyskała 11 lokali mieszkalnych
w tym: 3 po opróżnieniu i przekazaniu kluczy do Administracji osiedla przez
osoby z wyrokami eksmisyjnymi.

5 lokali zostało zwolnionych po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – wypowiedzenie członkostwa.

1 lokal Spółdzielnia pozyskała po zamianie
2 lokale po zgonie głównego lokatora
Powtórne zasiedlenie :

W 4 przypadkach Zarząd ogłosił przetarg na pierwszeństwo ustanowienia odrębnej własności lokali. 2 lokale(jeden o pow. użyt. 19,80m^2, drugi o pow. użyt. 25 m^2)zasiedlone zostały na zasadzie umowy najmu i przeznaczone na zamianę dla osób z wyrokami eksmisyjnymi, które dotychczas zajmowane lokale postawiły do dyspozycji Spółdzielni. Na 5 lokali w Domu Seniora zostały podpisane umowy najmu.

Rok 2010 to kontynuacja realizacji inwestycji u zbiegu ulic Wileńska- Głęboka Na przestrzeni roku Zarząd zawarł 27 umów o budowę lokali mieszkalnych z miejscami postojowymi. W ramach obsługi inwestycji Dział Członkowski zapoznawał przyszłych właścicieli mieszkań z dokumentacją kosztorysowo – projektową oraz warunkami umowy o budowę, monitorował stan realizacji zobowiązań finansowych w tym zadaniu, a zainteresowanym otrzymaniem kredytu bankowego wydawał stosowne dokumenty.

W październiku 2010 roku pierwszy z pięciu budynków z 45. mieszkaniami i garażem wielostanowiskowym został przekazany do użytku.

Dział Członkowski w ramach swojej bieżącej działalności ściśle współpracuje z Administracjami osiedli w zakresie zapobiegania łamaniu zasad wynikających z „Regulaminu używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców", pomocy w rozwiązywaniu konfliktów międzysąsiedzkich i likwidacji rażąco nagannych zachowań niektórych mieszkańców naszej dzielnicy. W przypadkach szczególnie trudnych powiadamia odpowiednie służby i instytucje o istniejących nieprawidłowościach i zagrożeniach.

SPRAWY TERENOWO-PRAWNE ORAZ ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALI

W odniesieniu do regulacji terenowo-prawnych, Zarząd koncentrował się na nieruchomości pn. Wileńska-Głęboka, na której realizowana jest nowa inwestycja.

Użytkowanie wieczyste gruntu przy ul. Wileńskiej 2 zostało wykupione i ustanowione prawo własności na rzecz Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej - zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Lublin w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych na terenie miasta Lublin, będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych na rzecz tych spółdzielni oraz udzielenia 99 % bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży tych nieruchomości.

Spółdzielnia przeniesie na własność swoich członków odpowiednie udziały w nieruchomości gruntowej z uwzględnieniem 99 % bonifikaty od ustalonej ceny gruntu.

W czasie obowiązywania w/cytowanej Uchwały Rady Miasta, z tak ustaloną wysokością bonifikaty, t.j do lutego 2011 r. - został też złożony przez Zarząd wniosek o dokonanie nabycia na własność nieruchomości przy ul. Zana 27-29. Należy przypomnieć, że wykupu gruntu w tym przypadku, dokonują właściciele odrębnych lokali, którzy są jednocześnie współwłaścicielami określonego udziału w użytkowaniu wieczystym działki gruntu - wspólnie z LSM działającym w odniesieniu do lokali niewyodrębnionych.

WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH EKSPLOATACYJNYCH W ZASOBACH LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2010R.

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

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

Łączna kwota zadłużenia na dzień 31.12.2010 wyniosła: 3 799 984,04 zł, w tym: lokale mieszkalne 3 279 336,43 zł

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.09 r. w złotych	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.09r. w %	Ogółem zadłużenia na 31.12.10 r. w złotych	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.10r. w %
1.	A. Mickiewicza	521 124,17 zł	5,09%	609 320,73 zł	5,64%
2.	J.Słowackiego	453 251,72 zł	6,46%	603 585,11 zł	8,21%
3.	Os.Piastowskie	291 744,14 zł	6,01%	297 841,88 zł	6,01%
4.	Z.Krasińskiego	315 453,28 zł	5,27%	359 932,20 zł	5,80%
5.	H.Sienkiewicza	312 804,58 zł	5,88%	323 051,92 zł	5,73%
6.	M.Konopnickiej	464 624,49 zł	6,38%	572 231,61 zł	7,23%
7.	B.Prusa	407 351,00 zł	4,75%	513 372,98 zł	5,82%
	LOKALE MIESZKALNE RAZEM	2 766 353,38 zł	5,62%	3 279 336,43 zł	6,35%

Poniżej podana jest struktura zadłużenia

ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM - LOKALE MIESZKALNE

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.10 r. w złotych	Ilość lokali zalegających na 31.12.2010r.	Zaległości poniżej 2 miesięcy		Zaległości powyżej 2 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.
1.	A. Mickiewicza	609 320,73 zł	862	141 279,92 zł	688	124 098,01 zł	125	58 355,29 zł	23	285 587,51 zł	26
2.	J.Słowackiego	603 585,11 zł	695	115 577,22 zł	514	134 715,83 zł	125	74 029,52 zł	23	279 262,54 zł	33
3.	Os.Piastowskie	297 841,88 zł	418	61 318,50 zł	311	97 474,17 zł	88	26 645,27 zł	9	112 403,94 zł	10
4.	Z.Krasińskiego	359 932,20 zł	469	86 990,10 zł	362	88 449,84 zł	77	62 151,41 zł	19	122 340,85 zł	11
5.	H.Sienkiewicza	323 051,92 zł	432	68 831,57 zł	339	67 571,10 zł	63	58 705,39 zł	18	127 943,86 zł	12
6.	M.Konopnickiej	572 231,61 zł	709	116 362,55 zł	525	158 046,35 zł	141	80 879,82 zł	26	216 942,89 zł	17
7.	B.Prusa	513 372,98 zł	672	128 497,32 zł	514	164 461,66 zł	122	73 193,25 zł	22	147 220,75 zł	14
	LOKALE MIESZKALNE RAZEM	3 279 336,43 zł	4 257	718 857,18 zł	3 253	834 816,96 zł	741	433 959,95 zł	140	1 291 702,34 zł	123

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący 6,31 % ogółem (dla lokali mieszkalnych 6,35%).

Wzrost zadłużenia w stosunku do roku poprzedniego wyniósł 614 826,07 zł. W przypadku lokali użytkowych wzrost spowodowany był wyższymi obciążeniami (faktury z terminem płatności 31.01.2011r).

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

L.p.	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.	Im. A. Mickiewicza	42	15	0	0	710
2.	Im. J. Słowackiego	50	9	4	1	649
3.	Piastowskie	12	2	0	1	327
4.	Im. Z. Krasińskiego	25	3	0	0	378
5.	Im. H. Sienkiewicza	17	6	0	1	341
6.	Im. M. Konopnickiej	37	9	2	0	794
7.	Im. B. Prusa	22	3	2	0	452
Łącznie		205	47	8	3	3651

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	1	52	1	1	0
2	J. Słowackiego	1	97	1	0	0
3	Piastowskie	0	14	0	0	0
4	Z. Krasińskiego	0	60	0	2	0
5	H. Sienkiewicza	0	33	0	0	0
6	M. Konopnickiej	1	49	0	0	0
7	B. Prusa	0	29	0	0	0
RAZEM		**3**	**334**	**2**	**3**	**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 postępowania upominawczego;
- 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).

Bierność ze strony dłużnika powoduje oddanie sprawy na drogę egzekucji komorniczej.

W minionym roku z powodu zaległości rozwiązano 19 umów, z tego:

14 o najem lokali użytkowych,

1 o dzierżawę terenu,

5 na tablice informacyjne,

W 14 przypadkach nastąpiła spłata zadłużenia, bądź rozłożenie spłaty na raty.

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 upominawczym bez obowiązku obecności stron.

W stosunku do osób z lokatorskim prawem wobec których Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu z grona

członków spółdzielni i stan zadłużenia wzrósł zostaje wszczęte postępowanie eksmisyjne. W 2010 roku skierowano do sądu 10 wniosków o orzeczenie eksmisji (w tym 1 z lokalu użytkowego i 1 z dzierżawy terenu). Orzeczono 6 wyroków z lokali mieszkalnych (w tym 4 z lokalem socjalnym) oraz 1 wyrok z dzierżawy terenu.

W minionym roku wykonano 3 wyroki eksmisyjne (wszystkie bez lokali socjalnych).

W roku 2010 skierowano do komornika 11 wniosków o egzekucję z własnościowego prawa do lokalu (w tym 1 dotyczył lokalu użytkowego – dokonany opis i oszacowanie – postępowanie zawieszone w związku ze spłatą zaległości).

Przeprowadzono 1 licytację z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Na dzień 31.12.2010r. posiadaliśmy 3 wyroki eksmisyjne bez prawa do lokalu socjalnego oraz

27 wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, które oczekują na realizację. Nie wywiązywanie 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 2010 ROKU.

Spółdzielnia w minionym roku prowadziła działalność w zakresie obsługi gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz tzw. działalność pozostałą.

Zgodnie z regulacjami prawnymi wynik na działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, czyli różnica między kosztami eksploatacyjnymi, a przychodami zwiększa odpowiednio te przychody lub koszty w roku następnym.

Za rok 2010 była to kwota nadwyżki w wysokości 282 tys. zł. co zważywszy na wysokość obrotów jest wielkością znikomą i świadczy wprost o prawidłowym skalkulowaniu wnoszonych przez mieszkańców opłat na rzecz pokrycia kosztów eksploatacji.

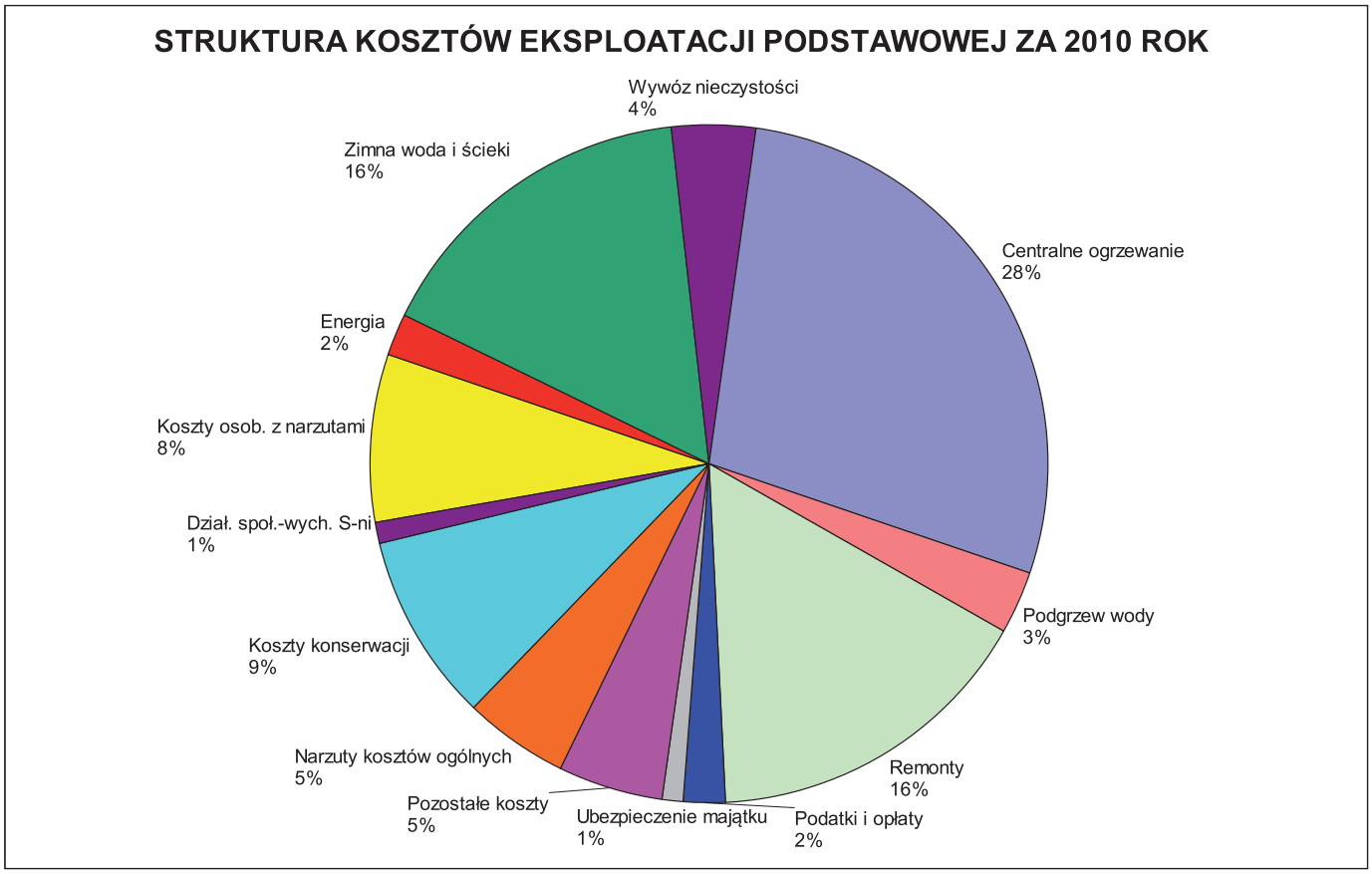
Z pozostałej działalności w minionym roku LSM wypracowała zysk brutto w kwocie 759 tys. zł. który po odprowadzeniu ustawowego podatku dochodowego (261 tys. zł.) będzie zagospodarowany zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Przypominamy, iż są to pieniądze głównie z tytułu sprawnego zarządzania mieniem wspólnym oraz przychodów finansowych – mówiąc wprost odsetek od środków pieniężnych z lokat bankowych.

Na koniec roku Spółdzielnia miała zgromadzone na rachunkach bankowych środki, które umożliwiają funkcjonowanie bez żadnych kredytów, czy pożyczek oraz zapewniają wypłacalność wobec kontrahentów.

W ramach uzyskiwanych środków od użytkowników lokali mieszkalnych i pozostałych poniesiono koszty eksploatacji i utrzymania tychże lokali w wysokości 58.697,43 tys. zł. Wielkości i struktura tych kosztów przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	KOSZTY	struktura %
		kwota w zł.	
1.	Koszty osob. z narzutami	4 714 095	8%
2.	Energia	1 224 579	2%
3.	Zimna woda i ścieki	9 269 578	16%
4.	Wywóz nieczystości	2 234 360	4%
5.	Centralne ogrzewanie	16 517 301	28%
6.	Podgrzew wody	1 576 844	3%
7.	Remonty	9 450 175	16%
8.	Podatki i opłaty	1 410 948	2%
9.	Ubezpieczenie majątku	471 507	1%
10.	Pozostałe koszty	3 002 522	5%
11.	Narzuty kosztów ogólnych	2 997 536	5%
12.	Koszty konserwacji	5 058 477	9%
13.	Działalność społ.-wychowawcza	769 507	1%
	RAZEM	**58 697 427**	**100%**



Na rodzaj i wysokość kosztów w 2010 r. niewątpliwy i decydujący wpływ miały obciążenia wynikające z uregulowań ustawowych i inne koszty całkowicie niezależne od Spółdzielni.

Zamieszczony wykres w pełni obrazuje proporcje w strukturze kosztowej.

Najwyższy udział, bo ponad 30 % całych kosztów to koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w zasobach.

Równie znaczący koszt to wydatek na zimną wodę i odprowadzanie ścieków – 16 %.

Doliczając do tego energie elektryczną, wywóz śmieci podatki i ubezpieczenia widzimy, że niemalże 60 % całkowitych kosztów działalności stanowią te, na które nie mamy żadnego wpływu. Mówiąc wprost -ceny dyktują dostawcy usług.

Udział remontów i konserwacji w opłatach mieszkańców i użytkowników lokali to następne 25 %.

Odnosząc się do pozostałych kosztów (osobowe, ogólne, pozostałe w tym: materiały eksploatacyjne, usługi obce, bankowe, telefony i inne)) Spółdzielnia na bieżąco kontroluje ich wysokość i dokłada wszelkich starań aby kształtowały się na możliwie niskim poziomie.

Podsumowując, przypomnieć należy iż miniony rok, patrząc od strony kosztowej nie był dla Spółdzielni rokiem łatwym. Do podwyżek tzw „ustawowych" doszły jeszcze przeciwności zimowej aury a zwłaszcza I kwartału 2010 kiedy to śnieg, mróz, wiatr i zalegający lód przyczyniły się do znacznej dewastacji zasobów i ujawniły wiele potrzeb remontowych. Ponoszenie dodatkowych kosztów było więc konieczne, a co ważne natychmiastowe.

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Odzwierciedleniem sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni są sporządzone na dzień 31 grudnia sprawozdania z działalności prowadzonej w minionym roku.

Potwierdzeniem wiarygodności i zgodności z wymogami przepisów prawnych wszystkich przedstawionych poniżej informacji jest opinia i raport z badania - wydany przez niezależnego biegłego rewidenta.

ANALIZA BILANSU

Stan zarówno aktywów jak i pasywów na dzień bilansowy zamyka się kwotą 419.215,93 tys. zł. a wielkość ich poszczególnych pozycji i udział w strukturze obrazują zamieszczone tabele.

Analiza aktywów bilansu

AKTYWA	Stan na 01.01.2010	Stan na 31.12.2010	zmiana	strukt. %
A. Aktywa trwałe	**379 844,97**	**392 130,29**	**12 285,32**	**93,54%**
I.Wart. niemater. i prawne	8,71	38,15	29,44	0,01%
II. Rzeczowe aktywa trwałe.	363 458,00	379 067,04	15 609,04	90,42%
III. Należności długotermin.	16 357,55	13 004,27	-3 353,28	3,10%
IV Inwestycje długoterm.	20,71	20,83	0,12	0,00%
V. Długoter. rozl. międzyokr.	0,00	0,00	0,00	0,00%
B.Aktywa obrotowe	**15 858,41**	**27 085,64**	**11 227,23**	**6,46%**
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	3 824,12	5 047,92	1 223,80	1,20%
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 580,12	21 959,90	10 379,78	5,24%
IV. Krótkoter. rozlicz. międzyokr.	454,17	77,82	-376,35	0,02%
Suma aktywów	**395 703,38**	**419 215,93**	**23 512,55**	**100,00%**

** dane liczbowe w tys. zł.*

Majątek trwały Spółdzielni na dzień 31.12.2010 r. stanowi kwota 392.130,29 tys. zł i jego udział w majątku wynosi 93,54 %.

Różnica w porównaniu do dnia bilansowego roku 2009 to zwiększenie o 12.285,32 tys. zł. na co złożyły się zmiany:

„Wartości niematerialne i prawne" – o wysokości 38,15 tys. zł. to nabyte przez Spółdzielnię programy i licencje (zmiana wartości w ciągu roku o systemowe umorzenia oraz zakup nowych programów czy licencji).

„Rzeczowe aktywa trwałe"- ze względu na specyfikę działalności zdecydowanie dominują w strukturze aktywów stanowiąc aż 90,42% o wartości 379.067,04 tys. zł.

(wzrost w ciągu roku o 15.609,04 tys. zł.), w ich skład wchodzą:

*grunty własne (stan 40.306,30 tys. zł.) – nastąpił spadek wartości związany z wyodrębnianiem własności lokali wraz z udziałami w gruntach oraz naliczeniem systemowych umorzeń,

*budynki (stan 292.262,02 tys.zł.) – zmniejszenie pozycji o wartość systemowego umorzenia, oraz wyodrębniania własności lokali,

*urządzenia techniczne i maszyny (stan 1.247,28 tys.zł.)- pozycja uległa zmniejszeniu na skutek likwidacji i umorzeń,

*środki transportu i pozostałe (stan 348,94 tys.zł) – zmiana na skutek odpisów amortyzacyjnych,

* środki trwałe w budowie (44.902,48 tys. zł.)- są to poniesione nakłady w ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej.

„Należności długoterminowe" – o wartości 13.004,27 tys.zł.(3,10% majątku) stanowią należne, lecz nie wniesione wkłady z tytułu dociepleń, oraz odsetki od kredytów mieszkaniowych w spłacie. Zmniejszenie w ciągu roku o 3,353,28 tys. zł. wynika głównie z uzupełnienia wspomnianych wkładów poprzez systematyczne finansowanie ich wydzieloną częścią funduszu remontowego, oraz spłaty i umorzeń odsetek od kredytów mieszkaniowych.

„Inwestycje długoterminowe" – w kwocie 20,83 tys. zł. stanowią długoterminowe aktywa finansowe w postaci posiadanych akcji.

Zmiany zachodzące w poszczególnych pozycjach **majątku obrotowego**, którego stan na dzień 31.12.2010 roku to 27.085,64 tys. zł. (co stanowi 6,46% całego majątku LSM) dały w efekcie jego wzrost o 11.227,23 tys. zł..

Strukturę aktywów obrotowych w 2010 r. ukształtowały pozycje:

„Należności krótkoterminowe" stanowiące 5.047,92 tys. zł, oraz nieznaczny (1,20%) udział w całym majątku zawierają głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, oraz innych rozrachunków. Zmiana pozycji to zwiększenie o 1.223,80 tys. zł.

„Inwestycje krótkoterminowe" – pozycja obrazująca stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych w dniu bilansowym. Jest to kwota potwierdzona wyciągami i saldami w wysokości 21.959,90 tys.zł. środków własnych Spółdzielni.

Wzrost pozycji o 10.379,78 tys. zł. w stosunku do dnia bilansowego roku 2009.

„Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe"- w kwocie 77,82 tys.zł. stanowią koszty poniesione w okresie sprawozdawczym, a dotyczące już następnego roku obrotowego.

Podsumowując zmiany w aktywach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2010 roku, widzimy iż zdecydowana dominacja rzeczowych aktywów trwałych, a w nich budynków i budowli obrazuje rodzaj prowadzonej działalności, czyli zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, a zwiększenie środków pieniężnych wpływa bezpośrednio na wzrost płynności finansowej.

Analiza pasywów bilansu

Pasywa, czyli kapitały pokazują nam źródła finansowania poszczególnych składników opisanego wcześniej majątku. Prawidłowym obrazem w spółdzielni mieszkaniowej jest dominujący udział kapitału własnego - w naszym przypadku stanowi on 95,51 % całych pasywów, a co za tym idzie, źródła obce czyli zobowiązania tylko w 4,49% finansują działalność gospodarczą LSM.

PASYWA	Stan na 01.01.2010	Stan na 31.12.2010	zmiana	strukt.%
A. Kapitał (fundusz) własny	**376 660,50**	**400 398,46**	**23 737,96**	**95,51%**
I. Kapitał (fundusz podstawowy)	126 195,10	160 781,49	34 586,39	38,35%
II. Należne nie wniesione wkłady na poczet kapitału podst.	-0,55	-0,55	0,00	0,00%
III. Udziały (akcje) własne (wielk. -)	0,00	0,00	0,00	0,00%
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy.	88 370,00	86 974,99	-1 395,01	20,75%
V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	149 921,90	142 041,91	-7 879,99	33,88%
VI. Pozost. kapitały (fund.) rezerwowe	11 547,95	9 476,63	-2 071,32	2,26%
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	626,10	626,10	0,15%
VIII. Zysk (strata) netto	626,10	497,89	-128,21	0,12%
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**19 042,88**	**18 817,47**	**-225,41**	**4,49%**
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	0,00%
II. Zobowiązania długoterminowe	4 953,84	3 618,27	-1 335,57	0,86%
III. Zobowiązania krótkoterminowe	13 605,89	15 167,13	1 561,24	3,62%
IV. Rozliczenia międzyokresowe	483,15	32,07	-451,08	0,01%
Suma pasywów	**395 703,38**	**419 215,93**	**23 512,55**	**100,00%**

**dane liczbowe w tys. zł.*

FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień bilansowy 2010 roku zamyka kwota 400.398,46 tys. zł., a ich struktura i porównanie do roku 2009 przedstawia się następująco:

Fundusz podstawowy - wynosi 160.781,49 tys. zł. stanowi 38,35 % pasywów (zwiększenie w ciągu roku bilansowego o 34.586,39 tys. zł.)

W jego skład wchodzą :

fundusz udziałowy - 942,23 tys. zł.

fundusz wkładów mieszkaniowych – 3.652,38 tys. zł.

fundusz wkładów budowlanych - 156.186,88 tys. zł.

Fundusz zapasowy - wynosi 86.974,99 tys.zł., co stanowi 20,75 % pasywów.

W tym:

- zasobowy o wartości - 86.970,32 tys. zł.

Fundusz zasobów mieszkaniowych (kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny) – stan na dzień bilansowy to 142.041,91 tys. zł., co stanowi 33,88 % wszystkich kapitałów.

Jest to fundusz przeszacowania środków trwałych, obrazujący ich umorzenia, likwidacje i uaktualnienia wartości. Obserwujemy zmniejszenie pozycji z tego tytułu w ciągu roku 2010 o 7.879,99 tys. zł. wynikające z waloryzacji wkładów mieszkaniowych, przeszacowania i umorzenia środków trwałych, oraz innych tytułów.

Pozostałe fundusze – to 9.476,63 tys.zł. i zarazem 2,26 % źródeł finansowania majątku.

Zysk netto – kwota 497,89 tys. zł. oraz 626,10 tys. zł. (zysk za rok 2009) stanowi wynik netto na działalności gospodarczej w minionych latach. Są to środki uzyskane z pozostałej działalności Spółdzielni, czyli zarządzania mieniem wspólnym, oraz przychodów operacyjnych i finansowych.

FUNDUSZE OBCE

Zobowiązania długoterminowe o wartości 3.618,27 tys. zł stanowią 0,86 % pasywów bilansu i obejmują wyłącznie długoterminowe kredyty zaciągnięte w latach przeszłych (przełom lat 80- tych i 90-tych) na budownictwo mieszkaniowe.

W stosunku do roku 2009 pozycja uległa zmniejszeniu o 1.335,57 tys. zł. Zmiany te nastąpiły na skutek spłaty zadłużenia i umorzenia części odsetek powyższych kredytów.

Zobowiązania krótkoterminowe wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 15.167,13 tys. zł. i 3,62 %-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 min. zobowiązania z tytułu dostarczanej energii, wody i ścieków, wywozu nieczystości, podatków, ubezpieczeń, wynagrodzeń i innych świadczeń, poniesione w 2010 roku, których terminy płatności, przypadają dopiero po dniu bilansowym.

Stan funduszy specjalnych ujętych w pozycji zobowiązań krótkoterminowych to kwota 1.540,02 tys. zł. Są to środki zarezerwowane na ściśle określone cele i zarządzane przez Spółdzielnię.

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 2010 oceniamy dobrze.

Zachodzące zmiany w ciągu roku nie naruszyły prawidłowego obrazu udziałów poszczególnych składników, który gwarantuje stabilność źródeł finansowania, gdzie źródła obce, czyli zobowiązania mają znaczenie marginalne.

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 2010 roku.

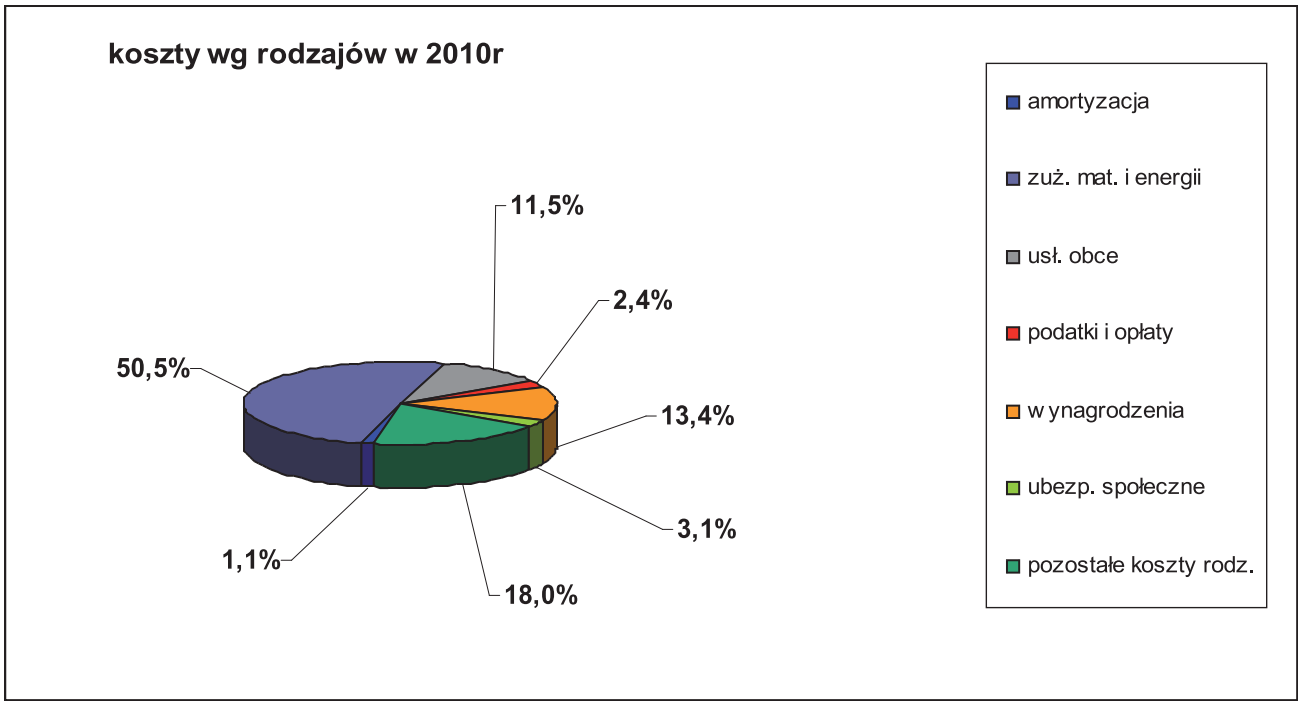
Zgodnie z ewidencją księgową przychody Spółdzielni w roku ubiegłym wyniosły ogółem kwotę 59.133,73 tys zł. z tego:

eksploatacja zasobów mieszkaniowych	26.018,33 tys. zł.
działalność pozostała	5.227,23 tys. zł.
woda i ścieki	9.215,14 tys. zł.
gospodarka cieplna -c.o.	16.478,28 tys. zł.
gospodarka cieplna - c. w.	1.576,84 tys. zł.
działalność społ.-wych.	617,91 tys. zł.

Przychody finansowe stanowią kwotę 707,16 tys. zł. i obejmują głównie odsetki od środków na rachunkach bankowych i odsetki od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 322,76 tys. zł. dotyczą zwrotów opłat sądowych i komorniczych.

Wykazane wg układu rodzajowego koszty działalności w roku 2010 wyniosły 58.697,43 tys. zł. a ich struktura przedstawia się następująco:



Pozostałe koszty operacyjne w kwocie 406,01 tys. zł. obejmują koszty postępowania sądowego i komorniczego oraz koszty likwidacji środków trwałych.

Spółdzielnia poniosła również w minionym roku koszty finansowe- 17,88 tys. zł stanowiące odsetki od wkładów i kaucji.

ANALIZA WSKAŹNIKOWA

W celu głębszej analizy i możliwości porównania danych w dłuższym okresie niż jeden rok przedstawimy relacje pomiędzy poszczególnymi elementami sprawozdań mówiące o płynności, zadłużeniu i sprawności działania Spółdzielni.

1. Analiza płynności finansowej

Wskaźniki określające płynność finansową informują o tym, czy 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. Jest to relacja najbardziej płynnych środków obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych.

Środki pieniężne / zobowiązania bieżące

2007 rok	***2008 rok***	***2009 rok***	***2010 rok***
Wszp = 58,89 %	***Wszp = 65,55 %***	***Wszp = 106,10 %***	***Wszp = 161,15 %***

Przedstawiona wartość na dzień bilansowy minionego roku mówi nam że 31 grudnia 2010 mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym wszystkie posiadane zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik bieżącej płynności:

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

Środki obrotowe – zapasy / zobowiązania bieżące

2007 rok	***2008 rok***	***2009 rok***	***2010 rok***
Wbp =89,35%	***Wbp =102,82%***	***Wbp = 145,30 %***	***Wbp = 198,76 %***

Wskaźnik bieżącej płynności informuje, że na dzień bilansowy ostatniego roku mogliśmy pokryć niemal dwukrotnie całość zobowiązań bieżących majątkiem obrotowym.

2. Analiza wspomagania finansowego – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

Wzkwł = Zobowiązania ogółem/kapitał własny

2007 rok	***2008 rok***	***2009 rok***	***2010 rok***
Wzkwł = 4,10 %	***Wzkwł = 4,13%***	***Wzkwł = 4,21%***	***Wzkwł = 4,31%***

Poziom wskaźnika informuje nas, że w 2010 roku (niezmiennie w ostatnich latach) na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło 0,04 jednostki kapitału obcego. Jest potwierdzeniem że Spółdzielnia w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego.

Wzdł = Zadłużenie długoterminowe / Kapitał własny

2007 rok	***2008 rok***	***2009 rok***	***2010 rok***
Wzdł. = 1,54%	***Wzdł. = 1,51%***	***Wzdł. = 1,32 %***	***Wzdł. = 0,90 %***

Tendencja malejąca wskaźnika oznacza że spółdzielnia spłaca swoje zobowiązania nie zaciągając nowych kredytów.

Zobowiązania długoterminowe w ciągu ostatnich lat to wyłącznie omówione wcześniej kredyty na budownictwo mieszkaniowe z lat ubiegłych.

Przypominamy, że Spółdzielnia kredyty przeznaczone na docieplenia całkowicie spłaciła już w 2005 roku i od tego czasu nie korzystała z żadnych obcych źródeł finansowania.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych

Wze = zaległości (należności) eksploatacyjne /obciążenia eksploatacyjne

2007 rok	***2008 rok***	***2009 rok***	***2010 rok***
Wze = 5,88 %	***Wze = 6,26 %***	***Wze = 5,61 %***	***Wze = 6,31 %***

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na koniec 2010 roku ukształtowały się na poziomie 6,31 % w stosunku do należnych opłat rocznych.

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność kulturalną w okresie od stycznia do grudnia 2010 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. Niejednokrotnie, i w zależności od potrzeb, różnego rodzaju działania kulturalne odbywały się do późnych godzin. Działalność obejmowała swoim zakresem różne stałe formy 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.

Dla najmłodszych prowadzone były zajęcia rytmiczno-taneczne, na które uczęszczały dzieci cztero-, pięcio- i sześcioletnie. Odbywały się one cztery razy w tygodniu w pierwszym półroczu, a w drugim dwa razy w tygodniu.

Dla dzieci starszych w wieku od 7 do 16 lat prowadzone były również zajęcia taneczne z podziałem na grupy, które miały swoje spotkania cztery razy w tygodniu.

Inną formą, która w pierwszym półroczu 2010 roku była realizowana, to Kółko Plastyczne, na którym dzieci spotykały się raz w tygodniu. Udział w zajęciach brało około 25 dzieci w wieku od 5 do 12 lat. Ich prace prezentowane były na okolicznościowych wystawach w Galerii Sztuki Dziecięcej i Młodzieżowej. Niektóre zajęcia prowadzili studenci-wolontariusze z Ukrainy, Armenii, Indii i Tajlandii, przebywający w Lublinie w ramach organizacji AIESEC. Była to również okazja dla dzieci sprawdzenia swoich umiejętności porozumiewania sie w języku angielskim.

Formą, która dzięki swojej specyfice gromadziła głównie chłopców, to zajęcia w Modelarni Lotniczej, odbywające się dwa razy w tygodniu.

W Domu Kultury LSM prowadzone były również zajęcia recytatorsko-teatralne pod kierunkiem wykwalifikowanego instruktora.

Cyklicznie przez cały czas odbywały się audycje muzyczne dla dzieci z klas drugich i trzecich szkół podstawowych dzielnicy Rury-LSM oraz miały miejsce spotkania Zespołu Wokalnego „Senioritki", gromadzące w swoich szeregach starszych mieszkańców dzielnicy. Miały także miejsce spotkania Stowarzyszenia Twórców Przedmiotów Artystycznych „Kanwa" (grupa hafciarska) pozwalające zainteresowanym na poznanie techniki haftu krzyżykowego. Dwa razy w tygodniu odbywały sie spotkania klubu szachowo-brydżowego.

Organizując i propagując działalność kulturalną Dom Kultury zaproponował cykl spotkań autorskich i prelekcji o tematyce historycznej oraz wieczorów literackich poświęconych publikacjom znanych lubelskich autorów. Ponadto przez cały okres obejmujący realizację działalności kulturalnej odbywały się koncerty okolicznościowe i spektakle teatralne. W galeriach Domu Kultury odbywały się wernisaże wystaw malarstwa i fotografii znanych lubelskich twórców, a także cykliczne spotkania konsultacyjne Towarzystwa Przyjaciół Sztuk Pięknych. Miały miejsce spotkania członków Lubelskiego Uniwersytetu III Wieku, w których uczestniczyło wielu mieszkańców LSM w ramach Klubu Aktywnego Seniora. Dzieci, młodzież i dorośli mogli miło spędzić czas przychodząc na seanse kinowe w kinie „Grażyna".

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa po raz kolejny była organizatorem Wielkiego Festynu Rodzinnego, który odbył się 29 maja 2010 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 2010". 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 więc, dokładnie od 28 czerwca do 28 lipca 2010 roku, grupa około 60 małych mieszkańców przede wszystkim LSM-owskich osiedli, w wieku od 7 do 11 lat, przychodziła codzienne do Domu Kultury, by tutaj bawić się, śpiewać, tańczyć, grać w różne gry świetlicowe, a także zapoznawać się z kulturą Dalekiego Wschodu i ćwiczyć karate.

W drugim półroczu 2010 roku działały w Domu Kultury różne grupy zainteresowań: taneczne, rytmiczne, wokalne, teatralno-recytatorskie, muzyczne, plastyczne, fotograficzne i modelarskie. Swoje próby odbywały zespoły muzyczne, chóralne i baletowe, także gier zespołowych takich jak brydż czy szachy.

Na scenie Domu Kultury odbyły się też aukcja dzieł sztuki i koncert charytatywny na rzecz wyposażenia Kliniki Hematologii Uniwersytetu Medycznego w Lublinie organizowane pod patronatem Lubelskiego Kuratora Oświaty i we współpracy z Młodzieżowym Domem Kultury „Pod Akacją" w Lublinie. Aukcja i koncert zgromadziły ponad 300 uczestników zarówno ze szkół podstawowych, jak i gimnazjów Lublina.

Z imprez muzycznych warto odnotować dwa uroczyste koncerty z okazji 11 Listopada połączone z obszernym komentarzem dotyczącym 92. rocznicy Odzyskania Niepodległości w 1918 roku oraz administracji państwowej w Lublinie w okresie międzywojennym.

W drugim półroczu odbyło się szereg prelekcji poświęconych sekretom długowieczności organizowanych wspólnie z Fundacją Rozwoju Człowieka „Logikon", a także zajęcia dla dzieci w wieku 3-5 lat oraz ich opiekunów pt. „Wesołe nutki".

W końcu roku odbył się kiermasz zorganizowany przez Stowarzyszenie Twórców Przedmiotów Artystycznych „Kanwa", na którym można było nabyć świąteczne i choinkowe ozdoby cieszące się jak zwykle dużym zainteresowaniem.

Wszystkie imprezy organizowane przez Dom Kultury LSM szeroko prezentowane były na łamach "Informatora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej", informacje o nich wysyłano w postaci szczegółowych zaproszeń, a także prezentowano w postaci plakatów zamieszczanych w tablicach ogłoszeń we wszystkich osiedlach. Często interesowały się nimi prasa, radio i telewizja, jak również wielu stałych bywalców.

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

ZARZĄDZANIE PRZEZ JAKOŚĆ

W Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej już od 2002 r. i nadal, jest utrzymywany wdrożony i doskonalony system zarządzania na podstawie wymagań normy PN-EN ISO 9001:2009. Zgodnie z obowiązującymi przepisami raz na trzy lata wznawiana jest jego ważność i raz do roku kwalifikowani auditorzy z firmy certyfikującej dokonują analizy i oceny dynamiki systemu zarządzania. Z przeglądów tych sporządzane są stosowne raporty. Za każdym razem auditorzy jednoznacznie stwierdzali w nich, że system zarządzania w LSM jest efektywnie utrzymywany i doskonalony zgodnie z obranymi celami Polityki Jakości, co potwierdzała prowadzona dokumentacja.

Ostatni raport z czerwca 2010 r. nie tylko potwierdził utrzymywanie systemu zarządzania w LSM, ale wyartykułował jej mocne strony, które stanowią podstawę i gwarancję dobrego zarządzania oraz mają wpływ na kształtowanie stabilnej kondycji finansowej LSM. Między innymi są to:

- wykorzystywanie wieloletnich doświadczeń zawodowych,
- skrupulatnie prowadzony nadzór techniczny i dokumentacja obiektów,
- silna orientacja na klienta uwzględniająca badanie zmienności oczekiwań mieszkańców,
- przejrzysta struktura i polityka jakości preferowana przez Zarząd LSM,
- duża świadomość i wiedza na temat przepisów prawa spółdzielczego.

Tylko tak zarządzaną spółdzielnię mieszkaniową stać na prowadzenie bezpiecznej dla obecnych i przyszłych mieszkańców działalności podstawowej, inwestycyjnej i społeczno-kulturalnej.

W bieżącym roku system zarządzania w LSM będzie po raz kolejny poddany aktualnej ocenie i recertyfikacji.

Utrzymywany i nadzorowany system zarządzania w LSM potwierdza, że działalność jaką prowadzi jest zgodna z europejskimi zasadami i normami i zasługuje na uznanie.

Potwierdzają to przyznawane zarówno LSM jak i jej Prezesowi liczne nagrody i wyróżnienia. Z ostatnio przyznanych to:

– tytuł „Menedżer Spółdzielca 2010" dla Jana Gąbki, prezesa Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przyznany przez Kapitułę Magazynu „Tęcza Polska" za sysytematyczne modernizowanie zasobów Spółdzielni, za dbałość o ciągły rozwój i podnoszenie jakości życia w spółdzielczych budynkach oraz zaangażowanie w działalność społeczną.

– III miejsce w rankingu spółdzielni mieszkaniowych 2010 w Polsce organizowanym przez miesięcznik „Domy Spółdzielcze" w kategorii: *spółdzielnie duże inwestujące.*

Z-ca Prezesa
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Główny Księgowy
mgr Andrzej Mazarek

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
inż. Wojciech Lewandowski

PREZES
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
inż. Jan Gąbka

TABELARYCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ LSM ZA 2010 ROK

I. **STAN ZASOBÓW NA 31.12.2010 ROK**
II. **KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ**
III. **KOSZTY KONSERWACJI**
IV. **WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY**
V. **KOSZTY CENTRALNEGO OGRZEWANIA**
VI. **STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2010 ROK**
VII. **ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM**
VIII. **BILANS NA DZIEŃ 31.12.2010 ROK**
IX. **RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**

I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2010 rok uwzględniający lokale posiadające odrębną własność

Lp.	Nazwa osiedla	Ilość budynków mieszkalnych	Ilość mieszkań	Ilość garaży samochodowych i boksów motocyklowych	Powierzchnia użytkowa ogółem w m²	w tym:			
						lokale mieszkalne	garaże	l.użytkowe (prawo własn. do lokalu)	lokale własność Spółdzielni
1.	A.Mickiewicza	54	2 936	163	143 359,04	134 933,34	2 710,60	2 070,10	3 645,00
2.	J.Słowackiego	18	1 964	311	96 015,12	85 555,11	4 649,23	2 596,87	3 213,91
3.	Piastowskie	30	1 314	258	70 666,78	64 315,67	4 155,40	670,95	1 524,76
4.	Z.Krasińskiego	17	1 546	168	82 330,41	73 658,80	2 514,60	1 068,00	5 089,01
5.	H.Sienkiewicza	17	1 392	250	81 217,08	68 668,97	4 127,06	3 051,80	5 369,25
6.	M.Konopnickiej	22	1 917	78	103 108,05	96 762,00	1 263,23	1 390,40	3 692,42
7.	B.Prusa	50	1 988	48	105 071,10	100 023,09	783,03	138,40	4 126,58
8.	Zarząd Ogólny				1 663,00				1 663,00
9.	Dom Kultury				1 426,00				1 426,00
	RAZEM	**208**	**13 057**	**1 276**	**684 856,58**	**623 916,98**	**20 203,15**	**10 986,52**	**29 749,93**

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2010 rok

Lp.	Nazwa osiedla	Ilość ogółem lokali posiadających odrębną własność	w tym:			Powierzchnia użytkowa ogółem w m²	w tym:		
			lokale mieszkalne	garaże	l.użytkowe i pracownie plastyczne		lokale mieszkalne	garaże	l.użytkowe i pracownie plastyczne
1.	A.Mickiewicza	1 059	1 009	47	3	48 412,60	47 362,40	823,60	226,60
2.	J.Słowackiego	771	683	83	5	31 980,03	30 399,71	1 308,45	271,87
3.	Piastowskie	545	475	69	1	24 235,35	23 097,25	1 119,60	18,50
4.	Z.Krasińskiego	596	552	43	1	27 293,50	26 536,00	705,20	52,30
5.	H.Sienkiewicza	576	493	73	10	27 181,08	24 634,00	1 231,78	1 315,30
6.	M.Konopnickiej	750	725	21	4	37 570,67	36 857,57	342,90	370,20
7.	B.Prusa	746	727	19	0	37 773,56	37 458,05	315,51	0,00
	RAZEM	**5 043**	**4 664**	**355**	**24**	**234 446,79**	**226 344,98**	**5 847,04**	**2 254,77**

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2010 ROK (w złotych)

Wyszczególnienie	Osiedle im.							RAZEM	Struktura (%)
	A.Mickiewicza	J.Słowackiego	Piastowskie	Z.Krasiń skiego	H.Sienkiewicza	M.Konopnickiej	B.Prus		
koszty osob. z narzutami	848 741	738 820	489 574	645 351	592 757	687 387	711 465	**4 714 095,19**	8,03%
energia	150 673	156 854	187 666	200 588	151 185	256 031	121 584	**1 224 578,53**	2,09%
zimna woda i ś cieki, abonament MPWIK	1 984 583	1 436 104	977 839	1 033 488	1 012 495	1 474 094	1 350 975	**9 269 578,29**	15,79%
wywóz nieczystoś ci	380 710	447 073	192 401	360 972	242 924	306 057	304 222	**2 234 359,93**	3,81%
centralne ogrzewanie	3 595 398	2 591 989	1 552 318	2 049 561	1 866 372	2 294 979	2 566 683	**16 517 300,55**	28,14%
podgrzew wody	3 403		64 513	170 409	51 655	122 679	1 164 184	**1 576 843,62**	2,69%
remonty	1 972 256	1 159 238	729 033	1 145 226	1 273 933	1 842 386	1 328 103	**9 450 175,27**	16,10%
-odpis na fundusz remontowy	*983 023*	*1 069 761*	*665 291*	*764 151*	*516 009*	*889 045*	*726 180*	***5 613 460,45***	*9,56%*
-odpis na f. remontowy przeznaczony na finansowanie dociepleń	*656 191*	*169*	*0*	*117 334*	*345 799*	*449 493*	*497 701*	***2 066 686,40***	*3,52%*
-koszty remontów	*190 768*	*35 519*	*39 961*	*191 763*	*322 837*	*390 001*	*35 118*	***1 205 967,53***	*2,05%*
-koszty zimy	*142 274*	*53 789*	*23 781*	*71 978*	*89 287*	*113 847*	*69 104*	***564 060,89***	*0,96%*
podatki i opłaty (pod.od nier.,wiecz.uż .gruntów)	216 946	244 692	120 312	210 713	240 257	193 710	184 318	**1 410 947,62**	2,40%
ubezpieczenie mają tku	91 441	63 126	49 392	56 548	56 694	69 375	84 931	**471 507,02**	0,80%
pozostałe koszty	548 129	464 926	275 847	328 377	355 430	604 171	425 641	**3 002 521,85**	5,12%
narzuty kosztów ogólnych	580 501	414 857	286 462	388 773	403 752	457 738	465 455	**2 997 536,43**	5,11%
koszty konserwacji	975 082	694 482	532 020	695 211	573 797	902 336	685 549	**5 058 476,91**	8,62%
RAZEM osiedla	**11 347 863**	**8 412 162**	**5 457 377**	**7 285 218**	**6 821 250**	**9 210 943**	**9 393 110**	**57 927 921,21**	98,69%
Działanoś ć społeczno-wychowawcza Spółdzielni								769 506,66	1,31%
KOSZTY OGÓŁEM								58 697 427,87	100,00%

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2010 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	OSIEDLE IM. A.MICKIEWICZA	OSIEDLE IM. J.SŁOWACKIEGO	OSIEDLE PIASTOWSKIE	OSIEDLE IM. Z.KRASIŃSKIEGO	OSIEDLE IM. H.SIENKIEWICZA	OSIEDLE IM. M.KONOPNICKIEJ	OSIEDLE IM. B.PRUSA	RAZEM OSIEDLA
I.	**Koszty konserwacji**	**825 869**	**599 141**	**440 027**	**556 579**	**438 303**	**714 464**	**559 108**	**4 133 492**
	1.Koszty konserwatorów	463 027	345 014	232 039	243 111	228 937	453 542	366 614	2 332 284
	2.Konserwacja zieleni	170 805	79 553	79 562	99 299	68 040	80 243	88 667	666 168
	3.Pogotowie techniczne	31 058	20 055	15 090	17 300	14 977	22 392	23 487	144 360
	4.Konserwacja hydrofornii	8 198	10 092	12 298	24 108	12 298	33 783	22 546	123 322
	5.Pozostałe koszty	152 781	144 427	101 039	172 761	114 052	124 503	57 794	867 357
II.	**Konserwacja urządzeń dźwigowych**	**51 822**	**33 435**	**45 685**	**85 373**	**89 264**	**126 281**	**54 313**	**486 174**
III.	**Konserwacja instalacji c.o.**	**97 391**	**61 906**	**46 308**	**53 259**	**46 230**	**61 590**	**72 127**	**438 811**
	Ogółem koszty (I + II+ III)	**975 082**	**694 482**	**532 020**	**695 211**	**573 797**	**902 336**	**685 549**	**5 058 477**

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2010 ROK (w złotych)
(LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLA)

OSIEDLA	PLAN NA 2010 ROK	WYKONANIE ZA 2010 ROK	Wskaźnik
os.im.A.Mickiewicza	984 154	1 624 555 zł	165,07%
os.im.J.Słowackiego	1 070 226	1 074 520 zł	100,40%
os.im.Piastowskie	665 373	867 830 zł	130,43%
os.im.Z.Krasińskiego	764 250	461 341 zł	60,37%
os.im.H.Sienkiewicza	516 117	532 118 zł	103,10%
os.im.M.Konopnickiej	889 202	1 314 626 zł	147,84%
os.im.B.Prusa	726 180	621 955 zł	85,65%
OGÓŁEM	**5 615 502**	**6 496 946 zł**	**115,70%**

1. Koszty remontów lokali użytkowych z funduszu remontowego:	**618 503 zł**
- lokale użytkowe wbudowane	131 538 zł
- lokale wolnostojące	168 524 zł
- mienie S-ni	318 441 zł
2. Koszty remontów lokali z przychodów lokali w 2010 r.	**1 205 968 zł**
- lokale użytkowe wbudowane i wolnostojące	1 025 362 zł
-mienie spółdzielcze	180 605 zł
Ogółem: (w zł.)	**8 321 416 zł**

V. ZESTAWIENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA (lokale mieszkalne)

Rok 2010

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	826 723,62	577 133,57	366 289,89	492 630,93	470 723,99	603 491,89	671 144,37	4 008 138,26	25,20
Usługi przesyłowe	394 550,30	275 278,07	177 612,90	239 248,86	228 569,57	293 089,59	325 935,89	1 934 285,18	12,16
Pobrane ciepło, opłata przesył. zmienna	2 278 353,89	1 686 846,44	933 158,62	1 257 347,95	992 354,18	1 326 785,65	1 487 194,73	9 962 041,46	62,64
Razem	**3 499 627,81**	**2 539 258,08**	**1 477 061,41**	**1 989 227,74**	**1 691 647,74**	**2 223 367,13**	**2 484 274,99**	**15 904 464,90**	**100,00**

VI. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2010 ROK (w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.09 r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.09r.	Zadłużenie w zł/m² na 31.12.2009r.	Ogółem zadłużenia na 31.12.10 r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.10r.	Zadłużenie w zł/m² na 31.12.2010r.
		w złotych	w %		w złotych	w %	
1.	**Ogółem**	**3 185 157,97 zł**	**5,61%**	**4,73**	**3 799 984,04 zł**	**6,31%**	**5,64**
a)	lokale mieszkalne	2 766 353,38 zł	5,62%	4,45	3 279 336,43 zł	6,35%	5,28
b)	l. użytkowe - ogółem	403 558,38 zł	6,01%	12,87	500 434,51 zł	6,47%	15,65
	z tego :						
	lokale użytkowe i pracownie plastyczne	240 619,70 zł	3,65%	7,81	405 495,13 zł	5,34%	12,90
	sprawy sporne	161 349,63 zł	2,45%	5,24	92 252,11 zł	1,21%	2,93
	lokale użytkowe DK	1 589,05 zł	1,21%	3,02	2 687,27 zł	1,90%	5,11
c)	garaże	15 246,21 zł	1,90%	0,75	20 213,10 zł	2,51%	1,00
2.	**A. Mickiewicza**	**523 126,32 zł**	**5,06%**	**3,88**	**611 980,09 zł**	**5,61%**	**4,53**
	l. mieszkalne	521 124,17 zł	5,09%	3,94	609 320,73 zł	5,64%	4,60
	garaże	2 002,15 zł	1,86%	0,73	2 659,36 zł	2,52%	0,98
3.	**J.Słowackiego**	**456 239,99 zł**	**6,35%**	**5,06**	**607 189,58 zł**	**8,08%**	**6,73**
	l. mieszkalne	453 251,72 zł	6,46%	5,30	603 585,11 zł	8,21%	7,05
	garaże	2 988,27 zł	1,83%	0,64	3 604,47 zł	2,21%	0,78
4.	**Os.Piastowskie**	**296 534,93 zł**	**5,84%**	**4,33**	**307 361,18 zł**	**5,92%**	**4,49**
	l. mieszkalne	291 744,14 zł	6,01%	4,54	297 841,88 zł	6,01%	4,63
	garaże	4 790,79 zł	2,11%	1,15	9 519,30 zł	4,04%	2,29
5.	**Z.Krasińskiego**	**317 158,34 zł**	**5,22%**	**4,16**	**360 706,08 zł**	**5,73%**	**4,74**
	l. mieszkalne	315 453,28 zł	5,27%	4,28	359 932,20 zł	5,80%	4,89
	garaże	1 705,06 zł	1,85%	0,68	773,88 zł	0,85%	0,31
6.	**H.Sienkiewicza**	**316 029,82 zł**	**5,79%**	**4,34**	**325 501,44 zł**	**5,63%**	**4,47**
	l. mieszkalne	312 804,58 zł	5,88%	4,56	323 051,92 zł	5,73%	4,70
	garaże	3 225,24 zł	2,23%	0,78	2 449,52 zł	1,75%	0,59
7.	**M.Konopnickiej**	**464 951,55 zł**	**6,34%**	**4,74**	**573 021,78 zł**	**7,20%**	**5,85**
	l. mieszkalne	464 624,49 zł	6,38%	4,80	572 231,61 zł	7,23%	5,91
	garaże	327,06 zł	0,74%	0,26	790,17 zł	1,76%	0,63
8.	**B.Prusa**	**407 558,64 zł**	**4,74%**	**4,04**	**513 789,38 zł**	**5,81%**	**5,10**
	l. mieszkalne	407 351,00 zł	4,75%	4,07	513 372,98 zł	5,82%	5,13
	garaże	207,64 zł	0,89%	0,27	416,40 zł	1,76%	0,53

VII. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2009 r.		Ogółem zadłużenia na 31.12.10 r. w złotych	Ilość lokali zalegających na 31.12.2010r.	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**	**523 126,32 zł**	**840**	**611 980,09 zł**	**899**	**196 392,70 zł**	**794**	**70 118,03 zł**	**""**	**58 355,29 zł**	**23**	**287 114,07 zł**	**27**
	l. mieszkalne	521 124,17 zł	814	609 320,73 zł	862	195 259,90 zł	758	70 118,03 zł	55	58 355,29 zł	23	285 587,51 zł	26
	garaże	2 002,15 zł	26	2 659,36 zł	37	1 132,80 zł	36	0,00 zł	0	0,00 zł	0	1 526,56 zł	1
2.	**J.Słowackiego**	**456 239,99 zł**	**744**	**607 189,58 zł**	**750**	**166 613,05 zł**	**622**	**86 388,41 zł**	**$**	**74 925,58 zł**	**26**	**279 262,54 zł**	**##**
	l. mieszkalne	453 251,72 zł	688	603 585,11 zł	695	165 027,47 zł	576	85 265,58 zł	63	74 029,52 zł	23	279 262,54 zł	33
	garaże	2 988,27 zł	56	3 604,47 zł	55	1 585,58 zł	46	1 122,83 zł	6	896,06 zł	3	0,00 zł	0
3.	**Piastowskie**	**296 534,93 zł**	**468**	**307 361,18 zł**	**560**	**101 164,04 zł**	**486**	**63 854,21 zł**	**51**	**28 741,40 zł**	**12**	**113 601,53 zł**	**11**
	l. mieszkalne	291 744,14 zł	413	297 841,88 zł	418	96 454,48 zł	353	62 338,19 zł	46	26 645,27 zł	9	112 403,94 zł	10
	garaże	4 790,79 zł	55	9 519,30 zł	142	4 709,56 zł	133	1 516,02 zł	5	2 096,13 zł	3	1 197,59 zł	1
4.	**Z.Krasińskiego**	**317 158,34 zł**	**494**	**360 706,08 zł**	**493**	**131 520,18 zł**	**432**	**44 693,64 zł**	**31**	**62 151,41 zł**	**19**	**122 340,85 zł**	**11**
	l. mieszkalne	315 453,28 zł	460	359 932,20 zł	469	130 992,56 zł	409	44 447,38 zł	30	62 151,41 zł	19	122 340,85 zł	11
	garaże	1 705,06 zł	34	773,88 zł	24	527,62 zł	23	246,26 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
5.	**H.Sienkiewicza**	**316 029,82 zł**	**503**	**325 501,44 zł**	**472**	**101 493,34 zł**	**411**	**36 703,53 zł**	**29**	**59 219,53 zł**	**19**	**128 085,04 zł**	**13**
	l. mieszkalne	312 804,58 zł	453	323 051,92 zł	432	100 419,37 zł	377	35 983,30 zł	25	58 705,39 zł	18	127 943,86 zł	12
	garaże	3 225,24 zł	50	2 449,52 zł	40	1 073,97 zł	34	720,23 zł	4	514,14 zł	1	141,18 zł	1
6.	**M.Konopnickiej**	**464 951,55 zł**	**621**	**573 021,78 zł**	**745**	**194 134,20 zł**	**648**	**81 064,87 zł**	**54**	**80 879,82 zł**	**26**	**216 942,89 zł**	**17**
	l. mieszkalne	464 624,49 zł	603	572 231,61 zł	709	193 344,03 zł	612	81 064,87 zł	54	80 879,82 zł	26	216 942,89 zł	17
	garaże	327,06 zł	18	790,17 zł	36	790,17 zł	36	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
7.	**B.Prusa**	**407 558,64 zł**	**614**	**513 789,38 zł**	**$ #**	**189 218,98 zł**	**598**	**104 156,40 zł**	**"**	**73 193,25 zł**	**22**	**147 220,75 zł**	**14**
	l. mieszkalne	407 351,00 zł	609	513 372,98 zł	672	188 802,58 zł	577	104 156,40 zł	59	73 193,25 zł	22	147 220,75 zł	14
	garaże	207,64 zł	5	416,40 zł	21	416,40 zł	21	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
8.	**OGÓŁEM**	**3 185 157,97 zł**	**4 507**	**3 799 984,04 zł**	**4 963**	**1 393 040,81 zł**	**4 285**	**540 463,14 zł**	**368**	**453 307,47 zł**	**153**	**1 413 172,62 zł**	**157**
a)	**l. mieszkalne**	**2 766 353,38 zł**	**4 040**	**3 279 336,43 zł**	**4 257**	**1 070 300,39 zł**	**3 662**	**483 373,75 zł**	**332**	**433 959,95 zł**	**140**	**1 291 702,34 zł**	**123**
,+	**garaże**	**15 246,21 zł**	**244**	**20 213,10 zł**	**#""**	**10 236,10 zł**	**329**	**3 605,34 zł**	**16**	**3 506,33 zł**	**!**	**2 865,33 zł**	**#**
c)	**l. użytkowe -ogółem**	**403 558,38 zł**	**223**	**500 434,51 zł**	**351**	**312 504,32 zł**	**294**	**53 484,05 zł**	**20**	**15 841,19 zł**	**$**	**118 604,95 zł**	**31**

VIII. BILANS NA DZIEŃ 31.12.2010 ROK

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Lublinie

BILANS NA 31.12.2010 r.

załącznik nr 1 do raportu

	AKTYWA	Stan na 01.01.2010	Stan na 31.12.2010
A	*Aktywa trwałe*	379 844 971,58	392 130 291,98
I.	Wartości niematerialne i prawne	8 713,39	38 153,93
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	8 713,39	38 153,93
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	363 458 002,44	379 067 034,30
1.	Środki trwałe	350 548 200,02	334 164 552,37
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	44 399 869,20	40 306 301,11
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	303 983 342,51	292 262 022,30
c)	urządzenia techniczne i maszyny	1 770 934,13	1 247 284,73
d)	środki transportu	351 862,69	324 608,41
e)	inne środki trwałe	42 191,49	24 335,82
2.	Środki trwałe w budowie	12 909 802,42	44 902 481,93
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III.	Należności długoterminowe	16 357 546,35	13 004 269,35
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek	16 357 546,35	13 004 269,35
IV.	Inwestycje długoterminowe	20 709,40	20 834,40
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	20 709,40	20 834,40
a)	w jednostkach powiązanych		
-	udziały i akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	20 709,40	20 834,40
-	udziały i akcje	20 709,40	20 834,40
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	*Aktywa obrotowe*	15 858 413,93	27 085 638,43
I.	Zapasy		
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	3 824 116,79	5 047 915,86
1.	Należności od jednostek powiązanych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	3 824 116,79	5 047 915,86
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 108 058,87	4 443 344,58
-	do 12 miesięcy	3 108 058,87	4 443 344,58
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	409 176,59	238 234,89
c)	inne	306 881,33	366 336,39
d)	dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	11 580 124,26	21 959 897,48
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 580 124,26	21 959 897,48
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	11 580 124,26	21 959 897,48
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 580 124,26	21 959 897,48
-	inne środki pieniężne		
-	inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	454 172,88	77 825,09
	Aktywa razem	395 703 385,51	419 215 930,41

	PASYWA	Stan na 01.01.2010	Stan na 31.12.2010
A	*Kapitał własny*	376 660 502,11	400 398 467,21
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	126 195 103,86	160 781 493,13
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-552,62	-552,62
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	88 369 999,44	86 974 990,25
V.	Kapitał z aktualizacji wyceny	149 921 899,56	142 041 912,46
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	11 547 950,94	9 476 631,70
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych		626 100,93
VIII	Zysk (strata) netto	626 100,93	497 891,36
IX.	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	*Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania*	19 042 883,40	18 817 463,20
I	Rezerwy na zobowiązania		
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
-	długoterminowa		
-	krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy		
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe		
II.	Zobowiązania długoterminowe	4 953 845,28	3 618 266,44
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	4 953 845,28	3 618 266,44
a)	kredyty i pożyczki	4 953 845,28	3 618 266,44
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	13 605 886,85	15 167 126,95
1.	Wobec jednostek powiązanych		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
-	do 12 miesięcy		
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	inne - kredyty i pożyczki		
2.	Wobec pozostałych jednostek	10 914 411,09	13 627 108,49
a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 713 842,37	8 679 720,88
-	do 12 miesięcy	6 713 842,37	8 679 720,88
-	powyżej 12 miesięcy		
e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	436 228,58	636 928,34
h)	z tytułu wynagrodzeń	44 286,84	44 486,63
i)	inne	3 720 053,30	4 265 972,64
3.	Fundusze specjalne	2 691 475,76	1 540 018,46
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	483 151,27	32 069,81
1.	Ujemna wartość firmy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	483 151,27	32 069,81
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe	483 151,27	32 069,81
	Pasywa razem	395 703 385,51	419 215 930,41

Lublin, dnia: 04.04.2011r. Sporządziła: Anna Górna

Z-ca Głównego Księgowego
Anna Górna

Z-ca Prezesa
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Główny Księgowy
mgr Andrzej Mazurek

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
inż. Wojciech Lewandowski

PREZES
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
inż. Jan Gąbka

IX. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Rzeckiego 21, tel. 528-07-24
20-637 LUBLIN

załącznik nr 2 do raportu

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.

Wariant porównawczy (wersja I)

TREŚĆ	ZA ROK	
	POPRZEDNI	BIEŻĄCY
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	**55 590 272,93**	**59 235 237,84**
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	55 947 950,79	59 133 733,98
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie- wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	-357 677,86	-282 865,33
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		384 369,19
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	**55 343 508,75**	**59 081 797,06**
I. Amortyzacja	629 547,33	622 541,52
II. Zużycie materiałów i energii	27 589 393,31	29 827 467,31
III. Usługi obce	6 783 098,98	6 798 117,92
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 492 546,49	1 444 934,40
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	7 872 335,42	7 902 045,75
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 762 203,53	1 831 939,14
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	9 214 383,69	10 654 751,02
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**246 764,18**	**153 440,78**
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**252 334,13**	**322 765,11**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	40 105,07	0,00
II. Dotacje	20 000,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	192 229,06	322 765,11
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**329 582,99**	**406 011,33**
I.Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	329 582,99	406 011,33
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOSCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	169 515,32	70 194,56
G. PRZYCHODY FINANSOWE	**604 468,99**	**707 166,22**
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		125,00
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	604 453,92	705 435,43
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji (sprzedaż akcji)		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne	15,07	1 605,79
H. KOSZTY FINANSOWE	**2 924,38**	**17 876,42**
I. Odsetki, w tym:	2 924,38	17 876,42
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne (różnice kursowe)		
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOSCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	**771 059,93**	**759 484,36**
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+\-J)	**771 059,93**	**759 484,36**
L. PODATEK DOCHODOWY	144 959,00	261 593,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)		
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	626 100,93	497 891,36

Lublin, dnia 04.04.2011r.

Sporządziła: Anna Górna

Z-ca Głównego Księgowego
Anna Górna

Z-ca Prezesa
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Główny Księgowy
mgr Andrzej Mazurek

Z-ca Prezesa d/s eksploatacji
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
inż. Wojciech Lewandowski

PREZES
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
inż. Jan Gąbka

OPINIA

Podmiotu Uprawnionego Do Badania Sprawozdań Finansowych

Dla Walnego Zgromadzenia Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za 2010 rok Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie – z siedzibą w Lublinie przy ul. Rzeckiego 21, na które składa się:

1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego

2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2010 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **419.215.930,41 zł**

3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku wykazujący zysk netto w kwocie **497.891,36 zł**

4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku, wykazujące zwiększenie kapitału własnego ogółem o kwotę **+23.737.965,10 zł**

5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 roku, wykazujący przyrost stanu środków pieniężnych o kwotę **10.379.773,22 zł**

6) dodatkowe informacje i objaśnienia

7) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego odpowiada kierownik jednostki.
Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1) rozdziału 7 art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (i z późniejszymi zmianami) (Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223)
   - z uwzględnieniem odnoszących się do sprawozdania finansowego Spółdzielni:

2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

3) Statutu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.
W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.
Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31 grudnia 2010 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia do 31 grudnia 2010 roku,

b) sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki 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 04 kwietnia 2011 roku

BIEGŁY REWIDENT:

BIEGŁY REWIDENT
Nr 5583/3135
mgr Józef Furtak

Regionalny Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych
Podmiot Nr 1516 uprawniony
do badania sprawozdań finansowych
20-601 Lublin, ul. Zana 38

Zastępca Prezesa Zarządu
Biegły Rewident
Nr 5583/3135
mgr Józef Furtak