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 05-13 czerwca 2013 roku.

PORZĄDEK ZEBRANIA

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór Komisji: Mandatowo – Skrutacyjnej, Wyborczej, Wnioskowej.
5. Przyjęcie protokołu z obrad Walnego Zgromadzenia w dniach 11 – 19 kwietnia 2012 roku.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2012.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2012.
8. Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji pełnej Spółdzielni przeprowadzonej za okres od 01 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2011 r.
9. Wybory członków Rady Nadzorczej LSM na okres kadencji 2013-2016.
10. Dyskusja.
11. Głosowanie w sprawach:
    1. przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 r.,
    2. przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2012 r.,
    3. przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2012 r.,
    4. udzielenie absolutorium członkom Zarządu z działalności w 2012 r.,
    5. podziału zysku netto Spółdzielni za 2012 r.,
    6. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć;
    7. oceny polustracyjnej Spółdzielni za okres od 01.01.2008 r. do 30.06. 2011 r;
    8. odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawach członkowskich.
12. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej w sprawie zgłoszonych wniosków.
13. Ogłoszenie wyników głosowania nad poszczególnymi kandydatami do Rady Nadzorczej LSM odbytego na danej części Walnego Zgromadzenia.
14. Zamknięcie obrad.

Na zebranie prosimy przybyć z dokumentem stwierdzającym tożsamość. Materiały sprawozdawcze, projekty uchwał i zasady dotyczące organizacji Walnego Zgromadzenia wyłożone są w sekretariacie Zarządu ul. Rzeckiego 21.

Członkowie LSM mogą zapoznać się z ww. dokumentami i uzyskać szczegółowe informacje w godzinach pracy Spółdzielni tj. poniedziałek, wtorek, środa 7.00-15.00; czwartek 7.00-17.00; piątek 7.00-13.00 w pok.101,110.

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 5 – 13 czerwca 2013 r.		
I CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu im. J. SŁOWACKIEGO	5 czerwca 2013 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	6 czerwca 2013 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	7 czerwca 2013r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
IV CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu im. M. KONOPNICKIEJ	10 czerwca 2013 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
V CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu PIASTOWSKIE	11 czerwca 2013 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	12 czerwca 2013 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a
VII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje grupę członków oczekujących	13 czerwca 2013 r. godz. 13.00 siedziba Zarządu LSM, ul. Rzeckiego 21
VIII CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje grupę członków – osób prawnych	13 czerwca 2013 r. godz. 15.00 siedziba Zarządu LSM, ul. Rzeckiego 21
IX CZĘŚĆ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM	Obejmuje członków zamieszkujących w Osiedlu im. B. PRUSA	13 czerwca 2013 r. godz. 17.00 Dom Kultury LSM ul. K. Wallenroda 4 a

WYCIĄG ZE STATUTU LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ WALNE ZGROMADZENIE

§ 25

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

§ 26

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

§ 27

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia 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.

LUSTRACJA LSM

Lublin, dnia 12 października 2011 r.

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 LUBLIN, UL. T. ZANA 38, TEL./FAX 81 525 91 49, L.dz.130/2011

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

W wyniku zawartej umowy w dniu 25 lipca 2011 r. umowy między Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową w Lublinie w dniach od 25 lipca 2011 r. do 20 września 2011 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2008 r. do 30 czerwca 2011 r.

Lustracją Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji tj.:

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

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępców Prezesa Zarządu, Kierowników Administracji Osiedli i pracowników Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 27 września 2011 r.

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

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 lipca 2004 r. do 31 grudnia 2007 r.

Wnioski polustracyjne z lustracji pełnej – jak wynika z dokumentów – zostały rozpatrzone i przyjęte przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 21 maja 2009 r.

Wnioski polustracyjne zostały zrealizowane.

Przeprowadzone w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kontrole z zewnątrz w okresie objętym lustracją nie wykazały żadnych uchybień.

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

1. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa we właściwych terminach i zakresie zgłaszała wymagane przepisami zmiany do rejestracji w KRS. Aktualnie obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 17 czerwca 2010 r. Treść Statutu jest dostosowana do postanowień ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 14 września 2010 r. uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000199984 w Dziale 1, Rubryce 4 w poz. 4
2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy. W oparciu o postanowienia obowiązującego w Spółdzielni od 14 września 2010 r. Statutu, Walne Zgromadzenie Członków uchwaliło Regulamin Rady Nadzorczej, zaś Rada Nadzorcza uchwaliła: Regulamin Komisji Problemowych Rady, Regulamin Zarządu, Regulamin budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym ul. Wileńska – ul. Głęboka, Regulamin rozliczania opłat za energię cieplną zużytą na cele c.o. i c.w., Regulamin przetargu na roboty remontowo-budowlane, instalacyjne i konserwacyjne,

Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany, mieszkań i Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw. Zarząd Spółdzielni uchwalił Regulamin Organizacyjny.

3. Organy statutowe Spółdzielni tj. Zebrania Przedstawicieli Członków, Rada Nadzorcza,
Zarząd, Zebrania Grup Członkowskich, Rady Osiedli i Walne Zgromadzenie w częściach, były zwoływane w terminie, posejmowy uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad organów oraz przepisami prawa.
W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza wykazywała dużą aktywność i zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z działalnością Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej.
Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu Zarządu Spółdzielni. Zarząd właściwie reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami nie zastrzeżonymi do kompetencji innych organów. Na szczególne podkreślenie zasługuje praca Zarządu Spółdzielni w zakresie przygotowania i rozpoczęcia realizacji nowej inwestycji przy ul. Wileńska – ul. Głęboka.
Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona bardzo starannie i w sposób prawidłowy przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały. Dokumentacja jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych była zatwierdzana przez Radę Nadzorczą wraz z uchwalaniem planów działalności gospodarczej Spółdzielni. Obowiązująca w 2010 r. struktura organizacyjna wraz z ilością etatów była kompletna i zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań statutowych przez Spółdzielnię.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest uregulowany. Spółdzielnia w swoim władaniu posiada ogółem 116,49 ha gruntów. Spółdzielnia posiada notarialnie ustanowione tytuły prawne do gruntów, w tym: prawo własności do 95,04 ha gruntów i prawo wieczystego użytkowania do 20,88 ha gruntów. Prowadzona przez Spółdzielnię dokumentacja w tym zakresie była właściwa.
6. Prowadzenie i dokumentowanie spraw członkowsko-mieszkaniowych było poprawne. Spółdzielnia posiadała w tym zakresie stosowne regulaminy i prowadziła przewidziane prawem rejestry członków w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu.
7. Proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – jak wynika z ustaleń zawartych w protokole – przebiegał prawidłowo, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
Na dzień 30 czerwca 2011 r. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła ogółem 5099 aktów notarialnych odrębnej własności.
Wyodrębnionych zostało w tym okresie 4719 lokali mieszkalnych wraz z ułamkową częścią gruntu, co stanowiło 35,92% ogółu mieszkań w Spółdzielni.
W wyniku ustanowionych notarialnie odrębnych tytułów do lokali, w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 30 czerwca 2011 r. powierzchnia gruntów przypadająca na rzecz wyodrębnionych właścicieli łącznie wynosiła 41,73 ha. Wyodrębnianie lokali na tą skalę spowodowało znaczne obniżenie stanu majątku trwałego, kapitałów podstawowych i sumy bilansowej.
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona w 7 organizacyjnie i gospodarczo wydzielonych Osiedlach jest zgodna z wewnętrznymi unormowaniami prawnymi dotyczącymi organizacji Spółdzielni.
Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd losowo wybranych Osiedli: im. Piastowskie, im. B. Prusa i im. J. Słowackiego wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym. Przegląd zasobów w/w Osiedli wykazał, iż otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo-jezdne i parkingi w zakresie ładu i porządku są utrzymane w należytej czystości.
Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków w/w Osiedli – o których mowa w protokole lustracji – wykazała, iż:
– przeglądy techniczne roczne i pięcioletnie były wykonywane w zakresie i terminach zgodnie z wymogami art. 62 Prawa budowlanego.
– książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie. Wpisy były dokonywane przez osoby uprawniane i na bieżąco prowadzone z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.
9. Umowy o świadczenie usług komunalnych – jak wykazuje ich analiza – były zawarte prawidłowo i zapewniły należytą ochronę interesów Spółdzielni.
10. Koszty i przychody działalności Spółdzielni były prawidłowo ustalane w planach na każdy rok przez uprawnione organy statutowe Spółdzielni. Uchwalane wysokości opłat za lokale mieszkalne wynikały z uchwalanych przez Radę Nadzorczą rocznych planów działalności gospodarczej Spółdzielni. W 2009 r., w 2010 r. i I półroczu 2011 r. Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów względem poniesionych kosztów w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
Opłaty za używanie lokali użytkowych Spółdzielnia ustaliła w sposób racjonalny.
11. Podejmowane i prowadzone były – w okresie objętym badaniem lustracyjnym – przez Zarząd i radę Nadzorczą wspólne działania windykacyjne w stosunku do zadłużonych lokali mieszkalnych i użytkowych.
Zarząd i Rada Nadzorcza winny dalej kontynuować skuteczne działania windykacyjne w celu dalszego obniżania poziomu zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych wykorzystując w tym zakresie wszystkie przewidziane prawem działania.
12. Potrzeby remontowe w Spółdzielni były ustalane na podstawie przeprowadzanych przez Administracje Osiedli przeglądów zasobów, zgłaszanych wniosków przez członków na posiedzeniach Rad Osiedli, Zebraniach Grup Członkowskich oraz na Zebraniach Przedstawicieli Członków w latach 2008-2010.
Administracje Osiedli w konsultacji z Radami Osiedli opracowywały projekty planów remontowych w wymiarze rzeczowo-finansowym, które były przedkładane Radzie Nadzorczej Spółdzielni do zatwierdzenia.
Rada Nadzorcza jako organ uprawniony uchwalała plany działalności gospodarczej Spółdzielni na poszczególne lata, w tym plany remontowe, w których były określone zadania rzeczowo-finansowe dla poszczególnych Osiedli Spółdzielni.
Akumulowane środki finansowe na remonty, których podstawowym źródłem były odpisy na fundusz remontowy pozwalały Spółdzielni na ich wydatkowanie zgodnie z potrzebami remontowymi w ramach uchwalonych planów remontowych.
Z analizy dokumentów wynika, iż w latach 2008-2010 (i w I półroczu 2011 r.) największymi pozycjami wydatków remontowych były roboty drogowe obejmujące remont jezdni, ciągów pieszo-jezdnych i chodników, remont i rozbudowę miejsc postojowych i parkingów, a także docieplenie ścian zewnętrznych i remont elewacji budynków mieszkalnych.
Na roboty drogowe w poszczególnych osiedlach Spółdzielnia w w/w okresie wydała kwotę 5 459 429,92 zł zaś na docieplenia i elewacje ścian budynków kwotę 3 234 171,48 zł.

Ponadto wydatki poniesione na remonty przez Spółdzielnię dotyczyły robót dekarsko-blacharskich, remontów balkonów, wymiany stolarki okiennej pomieszczeń wspólnych, robót malarsko-murarskich oraz remontów dźwigów osobowych.
Na dzień 30 czerwca 2011 r. Spółdzielnia posiadała na funduszu remontowym kwotę 900 928,71 zł.

13. Pozyskiwanie obcych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej. Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo.
Zawarte przez Zarząd Spółdzielni umowy na realizację robót remontowych z wykonawcami zawierały postanowienia chroniące interesy Spółdzielni.
Do gospodarki remontowej lustratorzy nie wnieśli zastrzeżeń.
14. Prowadzona przez Spółdzielnię działalność inwestycyjna w latach 2008-2009 była przedmiotem przeprowadzonych lustracji częściowych i ich ocena była przedstawiona Zarządowi i Radzie Nadzorczej.
Obecną lustracją objęto całość zagadnień dotyczących prowadzonej działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia 2010 r. do 30 czerwca 2011 r.
Mieszkania w zespole budynków mieszkalnych przy ul. Wileńska – ul. Głęboka były budowane ze środków własnych przyszłych użytkowników bez angażowania środków finansowych Spółdzielni.
Spółdzielnia posiada pełne zabezpieczenie umowne na poszczególne lokale mieszkalne będące w realizacji w okresie objętym lustracją.
Analiza dokumentów wykazała, iż cały proces przygotowania inwestycji i jej realizacji był zgodny z postanowieniami Statutu i uchwalonymi w Spółdzielni w tym zakresie regulaminami.
Po zakończeniu całego przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Wileńskiej-Głebokiej, należy dokonać ostatecznego rozliczenia poniesionych nakładów i uzyskanych efektów.
Lustracja pozytywnie oceniła działalność inwestycyjną Spółdzielni tak pod względem merytorycznym, ekonomicznym jak i formalno-prawnym.
15. Merytoryczna działalność społeczno-wychowawcza, oświatowo-kulturalna i rekreacyjno-sportowa była prowadzona na bazie Domu Kultury.
Z analizy dokumentacji tj. z uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni programów działalności, ocen ich realizacji i planów pracy, wynika iż powstały w 1974 r. Dom Kultury prowadzi bardzo szeroką działalność obejmującą swoim zakresem stałe formy pracy oraz formy cykliczne.
Prowadzone formy pracy przez Dom Kultury były co roku adresowane do wszystkich grup wiekowych, tj. dzieci, młodzieży i dorosłych. Cieszyły się one ich dużym zainteresowaniem co potwierdza prowadzona dokumentacja.
Formy i metody prowadzonej w Domu Kultury – w badanym okresie – działalności kulturalno-oświatowej, społeczno-wychowawczej i sportowo-rekreacyjnej w ocenie lustracji uznaje się jako bardzo dobre.
16. Spółdzielnia posiada prawidłowe wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.

Za lata objęte lustracją sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegały badaniu przez uprawniony do tej czynności podmiot a następnie były zatwierdzane przez Zebrania Przedstawicieli Członków w 2008 r., w 2009 r. i 2010 r. oraz przez Walne Zgromadzenie Członków w 2011 r. po czym terminowo składane w Sądzie Rejestrowym oraz w Urzędzie Skarbowym oraz ogłaszane w Monitorze Spółdzielczym.

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

W okresie objętym lustracją nastąpiło obniżenie sumy bilansowej głównie na skutek ustanawiania odrębnej własności lokali stosownie do postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych a także z tytułu bieżących odpisów umorzeniowych rzeczowego majątku trwałego.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra bowiem aktywa trwałe na dzień 31.12.2010 r. są sfinansowane kapitałem własnym w 102,1% aktywa trwałe stanowią 95,5% sumy bilansowej, zaś stan środków pieniężnych – 5,2%.

Na wysoki wskaźnik płynności finansowej miała wpływ działalność inwestycyjna. Na przestrzeni lat 2008-2010 Spółdzielnia poza GZM osiągnęła zysk netto w granicach 1-2% sumy bilansowej.

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

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej poniższe wnioski polustracyjne wynikające z ustaleń lustracji zawartych w protokole:

1) Dokonać szczegółowej analizy prawidłowości przyjętego sposobu wyceny wartości ustanowionych odrębnych własności lokali a następnie dokonać ewentualnych korekt w ewidencji księgowej.
2) W zasadach polityki rachunkowości wzmocnić rolę nieruchomości jako podstawowej jednostki rozliczeniowej.
3) Po zakończeniu inwestycji Pt. „Budowa budynków przy ul. Wileńskiej – ul. Głębokiej" dokonać rozliczenia finansowego tej inwestycji.

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

Stosownie do art. 93 § 1b, § 2 i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu Członków informacje o realizacji wniosków polustracyjnych. Ponadto na żądanie członka Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informacje o ich realizacji.

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

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

INFORMACJA ZARZĄDU O REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH Z LUSTRACJI USTAWOWEJ PEŁNEJ PRZEPROWADZONEJ ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2008 ROKU DO 30 CZERWCA 2011 ROKU.

WNIOSEK 1.

Dokonać szczegółowej analizy prawidłowości przyjętego sposobu wyceny wartości ustanowionych odrębnych własności lokali a następnie dokonać ewentualnych korekt w ewidencji księgowej.

REALIZACJA:

Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy przyjętego sposobu wyceny wartości wyodrębnionych lokali dokonane zostały stosowne korekty w ewidencji księgowej polegające na zmniejszeniu tzw. funduszu z przeszacowań majątku trwałego. Zmniejszenie tego funduszu jest nieustające i jest zależne od wpływających wniosków o ustanowienie odrębnej własności.

WNIOSEK 2

W zasadach polityki rachunkowości wzmocnić rolę nieruchomości jako podstawowej jednostki rozliczeniowej.

REALIZACJA:

Nieruchomość jest podstawową jednostką rozliczeniową kosztów dla działalności eksploatacyjnej – podobnie jak (od kilku lat) dla funduszu remontowego.

WNIOSEK 3

Po zakończeniu inwestycji pt. „Budowa budynków przy ul. Wileńskiej – ul. Głębokiej" dokonać rozliczenia finansowego tej inwestycji.

REALIZACJA :

Zadanie inwestycyjne Wileńska – Głęboka rozliczone zostało po jego zakończeniu w 2012 r.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2012 rok

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 2012.

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 Walnego Zgromadzenia Członków LSM, stosując się do obowiązujących ustaw i aktów prawnych, dotyczących działalności spółdzielni mieszkaniowych. Nadzorowali realizację wniosków zgłaszanych w trakcie obrad tzw. cząstkowych Walnych Zgromadzeń.

Sprawy będące przedmiotem obrad Rady Nadzorczej były analizowane przez właściwe Komisje Problemowe, które w roku 2012 odbyły w sumie 35 posiedzeń.

W roku 2012 ogółem odbyło się 11 posiedzeń Prezydium Rady oraz 10 posiedzeń Rady Nadzorczej.

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 2012 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 24 uchwały.

Ważnym zadaniem było przygotowanie Spółdzielni i nadzór nad przebiegiem obrad Walnego Zgromadzenia Członków LSM, które pod rządami nowego statutu odbyło się w formie tzw. cząstkowych Walnych Zgromadzeń.

Dodatkowo, Rada zatwierdziła, w formie uchwał:

- wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za rok 2012;
- korektę planu gospodarczego na rok 2012;
- zmiany w strukturze organizacyjnej na rok 2012 oraz strukturę organizacyjną na rok 2013
- plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2013.

W ramach bieżącej pracy Rada – we współpracy z Radami Osiedli- prowadziła postępowanie wobec członków uchylających się od zobowiązań wobec Spółdzielni. Rada podjęła 2 uchwały o uchyleniu uchwał o wykluczeniu z grona członków, w związku z całkowitą spłatą zaległości oraz 13 uchwał o wykluczeniu z grona członków Spółdzielni z tytułu uporczywego uchylania się od opłata eksploatacyjnych.

Nowe (zaktualizowane) akty prawa wewnętrznego powołane do życia przez Radę w roku 2012 to:

- Regulamin rozliczania opłat za energię cieplną zużytą na potrzeby co i cw w LSM;
- Regulamin Budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym Krasińskiego 19;
- Regulamin używania lokali, porządku domowego i współżycia mieszkańców;
- Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw.

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 2012, oraz Plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2012.

Po raz czternasty – 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 2012" oraz „Akcji lato 2012", organizowanym tradycyjnie przez Dom Kultury LSM podczas zimowych i letnich wakacji.

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.

Pisma kierowane do Rady dotyczyły przede wszystkim spraw międzysąsiedzkich. W tym zakresie Rada ściśle współpracowała i korzystała z pomocy członków Rad Osiedlowych.

Wystąpień do Rady Nadzorczej było mniej niż w latach ubiegłych, co świadczy o prawidłowym działaniu wszystkich komórek Spółdzielni, a przede wszystkim o właściwym zarządzaniu.

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 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 pieszo-jezdnych w osiedlach LSM, oraz w sprawach dotyczących porządku i bezpieczeństwa mieszkańców, związanych z funkcjonowaniem nowych obiektów użyteczności publicznej przy ul. Zana. W tym zakresie współpracowała ściśle również z Radą Dzielnicy.

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.

Podobne wystąpienia Rada i Zarząd kierują do władz miejskich co roku w formie monitów lub propozycji budżetowych miasta Lublin.

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.

Kontrolowano na bieżąco proces ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności lokali. Proces zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu przebiegał bez żadnych zakłóceń.

Zarząd prawidłowo wypełnił liczne zadania wynikające z przepisów 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 2012 przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli w szkoleniach i seminariach organizowanych przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, poświęconych problematyce funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w świetle nowych przepisów prawa.

Rada, kierując się zasadą wzmacniania stabilności i niezależności finansowej Spółdzielni, pozytywnie oceniła informacje Zarządu nt. sytuacji ekonomicznej Spółdzielni na koniec 2012 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 jakichkolwiek zobowiązań kredytowych na pokrycie kosztów bieżącej działalności Spółdzielni. Tak realizowana polityka ekonomiczna pozwoliła na terminową realizację wszelkich płatności i utrzymanie płynności finansowej.

W ciągu 2012 roku Rada zmuszona była podjąć decyzję o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych (Uchwała Rady z dnia 16 lutego 2012 oraz Uchwała Rady z dnia 27 czerwca 2012 a także Uchwała z dnia 20 listopada 2012).

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 (uchwalana przez Radę Miasta Lublin na podstawie taryfy MPWiK)
- w sprawie zmiany wysokości zaliczek na gaz (wg taryfy PGNiG)i na podgrzew wody (dla lokali nieopomiarowanych z centralną ciepłą wodą – taryfa MPWiK)
- wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie (uchwalana przez Radę Miasta Lublin na podstawie taryfy LPEC)

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.

Ważnym zagadnieniem, któremu poświęcono dużo uwagi, były zaległości w opłatach eksploatacyjnych, bowiem ich wysokość ma bardzo istotny wpływ na kondycję finansową Spółdzielni.

Rada pozytywnie oceniła działania Zarządu podejmowane na rzecz zmniejszenia zadłużeń oraz prowadzone czynności windykacyjne. Szczególnie niepokojącą tendencją, która zaczęła narastać w roku 2009, i pogłębiała się przez kolejne lata 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 oraz z Radami Osiedlowymi, poświęcała szczególną uwagę, w celu znalezienia metod jego powstrzymania.

Członkowie Rady, a przede wszystkim członkowie Komisji Gospodarczej, brali również udział w pracach przygotowawczych i dokumentacyjnych niezbędnych do rozpoczęcia inwestycji przy ul. Krasińskiego 19 (Budynek biurowo-usługowy)oraz kontynuowania procesów inwestycyjnych u zbiegu ulic Zana-Krasińskiego (Budynek usług komercyjnych ochrony zdrowia). Inwestycja została rozpoczęta w czerwcu 2011. Będzie to obiekt 6 kondygnacyjny (w części 3-kondygnacyjny) z dwupoziomowym parkingiem podziemnym. Inwestycja ta ma być zakończona w czerwcu 2013 roku.

Dla zapewnienia prawidłowej realizacji obu inwestycji Rada podjęła stosowne uchwały:

- ustanowienia prawa służebności przesyłu na rzecz MPWik, i na rzecz LPEC;
- Regulamin budowy, finansowania i ustanawiania praw do lokali w zadaniu inwestycyjnym przy ul. Krasińskiego 19;
- określenie wysokości wkładu budowlanego za 1 m^2 powierzchni użytkowej w budynku usług komercyjnych przy ul. Krasińskiego 19;

Rada Nadzorcza, poprzez swoje Komisje, na bieżąco monitorowała postępy prac budowlanych, planowe wykonanie harmonogramu, oraz zagospodarowanie środków finansowych w proces inwestycyjny.

W roku 2012, zgodnie z obowiązującym prawem, na zlecenie Zarządu i Rady Nadzorczej w Spółdzielni przeprowadzono lustrację przedmiotową, obejmującą działalność inwestycyjną LSM za okres pełnego 2011 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 2012, przez Walne Zgromadzenie Członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sprawozdanie powyższe zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26 marca 2013 r.

Sekretarz Rady
Zofia Pikiewicz

Przewodniczący Rady
Stefan Pedrycz

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DZIAŁALNOŚCI W 2012 ROKU

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z obowiązkiem statutowym przedstawia Członkom LSM doroczną informację sprawozdawczą o działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2012 roku, który był 55 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 zadłużeń w 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; bieżące przestrzeganie przepisów i ustaw - w tym szczególnie prawidłowe prowadzenie procesu wyodrębniania lokali spółdzielczych; poddanie się ustawowym kontrolom i lustracjom; doskonalenie obowiązującego Systemu Zarządzania Jakością ISO.

Syntetyczne dane oceniające całokształt sytuacji gospodarczej i ekonomicznej Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2012, w poszczególnych jej częściach składowych przedstawiają się następująco:

Gospodarka Zasobami Spółdzielczymi.

W roku 2012 Spółdzielnia zarządzała 212 budynkami mieszkalnymi, 13 228 lokalami mieszkalnymi, 1 277 garażami, 211 miejscami postojowymi w 6 garażach wielostanowiskowych i 389 lokalami użytkowymi.

Zarząd sukcesywnie realizował następujące zadania takie jak:

- kontynuacja realizacji programu termomodernizacyjnego zasobów Spółdzielni:
  - docieplenie ścian szczytowych i stropodachów,
  - wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnych (pralnie, suszarnie, ostatnie piętra w wieżowcach),
  - wymiana drzwi wejściowych,
- wymiana i modernizacja wind,
- zabezpieczenie i modernizacja infrastruktury technicznej,
- wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych,
- rozbudowa miejsc postojowych i parkingów.

W ramach w/w zadań w 2012r wykonywano:

Program termomodernizacji

- docieplenia ścian szczytowych z usunięciem starego docieplenia z osłoną z blachy trapezowej na powierzchni 3 579 m^2 (w budynkach przy: ul. Skrzetuskiego 6,8,10, ul. J.Sawy13, ul. Nadbystrzycka 87- jedna ściana szczytowa),
- docieplenia stropodachów 1 745 m^2 (w budynkach przy: ul. Irydiona 2,8,

ul. Krasińskiego 16,18, ul.Leonarda 5,7,9,11,13),

- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej

wymieniono:

- 39 szt. drzwi do: klatek schodowych (13szt),zsypów (20szt) i węzłów cieplnych (6szt),
- 993 szt. okien na klatkach schodowych, piwnicach i w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz 90 m^2 okien w lokalach użytkowych,

Jednocześnie były wykonywane roboty remontowe elewacji takie jak remont balkonów (283 szt.), wymiana rynien i rur spustowych, wymiana obróbek blacharskich, izolacja ścian piwnic i wymiana opasek odwadniających.

Wymiana i remonty wind.

Dokonano remontu 3 dźwigów osobowych w osiedlu im M. Konopnickiej i wymiany drzwi do kabiny w osiedlu im. J. Słowackiego.

Remonty dachów

Wykonano remont dachów, wymianę pokrycia w ilości 442 m^2, obróbek blacharskich w ilości 1 374 m^2, wymianę rynien i rur spustowych w ilości 1 182 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.

W 2012 r. dokonano remontów instalacji polegających na wymianie poziomów kanalizacji w piwnicach niektórych budynków na osiedlu H. Sienkiewicza, wymiany części tablic elektrycznych głównych w osiedlu Słowackiego oraz kontynuowano zmianę oświetlenia na klatkach schodowych na energooszczędne z czujnikami ruchu.

W 2012 r. wydano:

- 255 446 zł na remonty instalacji elektrycznych,
- 10 174 zł na remonty instalacji gazowych,
- 365 850 zł na remonty instalacji wodno- kanalizacyjnych,
- 97 122 zł na remonty instalacji centralnego ogrzewania.

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.

Remonty nawierzchni drogowych.

W 2012 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 10 955 m^2.

W tej liczbie wykonano:

- 7 281 m^2 nowej nawierzchni z kostki brukowej tj. dojść do budynków mieszkalnych i ciagów pieszo-jezdnych,
- 2 658 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 1 016 m^2.

Roboty malarskie i murarsko- tynkarskie.

Ogółem pomalowano 17 tys. m^2 powierzchni klatek schodowych (36 szt.), pralni, suszarni, korytarzy i wiatrołapów.

Wykonanie pozostałych prac.

W ramach obsługi konserwacyjno- technicznej, na bieżąco wykonywanej przez konserwatorów osiedli, w 2012r wykonano 13 920 usług instalacyjnych.

Co zamierzamy remontować w 2013r.?

W roku bieżącym planujemy kontynuację głównych robót remontowych związanych z remontem elewacji, docieplenie ścian zewnętrznych wraz z robotami towarzyszącymi tj.: remontem balkonów, daszków, cokołów, opasek odwadniających, wymianą rur spustowych i rynien, demontażem blach na ścianach szczytowych. Planowane są także docieplenia stropów piwnic i stropodachów. Kontynuowana także będzie wymiana stolarki okiennej i drzwi wejściowych.

Zaplanowano również dalszą wymianę pokrycia dachowego na papę termozgrzewalną oraz wymianę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.

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 roku 2012 kontynuowano budowę „Budynku usług komercyjnych ochrony zdrowia" u zbiegu ulic Z. Krasińskiego i T. Zana. Na koniec 2012r wykonano budynek w stanie surowym, wykonano przekładki i przyłącza sieci. Wykonano izolację termiczną na ścianach od strony pawilonów handlowych przy ul. Leonarda oraz we wnęce od strony osiedla im. Z. Krasińskiego.

Wykonano część robót instalacyjnych wewnątrz budynku tj.:

- piony i poziomy instalacji sanitarnej i deszczowej,
- piony i poziomy c. o.,
- piony wentylacji wraz z centralami wentylacyjnymi oraz zamontowano wentylatory do wentylacji mechanicznej wraz z centralami.

Wykonano instalacje elektryczne podtynkowe.

W roku ubiegłym rozpoczęto budowę budynku biurowo-usługowego przy ul. Krasińskiego 19. Wykonano budynek w stanie surowym z pokryciem dachu. Wykonano przyłącze elektryczne i wodne. Rozpoczęto wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

W 2012 roku odbyła się lustracja inwestycji, która nie wykazała nieprawidłowości i niezgodności z obowiązującymi przepisami.

„Współpraca" z Urzędem Miasta przy pozwoleniach na budowę.

W ostatnim czasie prowadzimy korespondencje z Wydziałem Architektury Urzędu Miasta Lublin w sprawie odmowy udzielenia Spółdzielni pozwolenia na docieplenie ścian szczytowych budynków mieszkalnych przy ul. M. Brzeskiej 9, Rzeckiego 14, Emancypantek 4,5, Grażyny 12,14,16. Powodem nie wydania pozwolenia było nie dołączenie do wniosków uchwał organów Spółdzielni LSM upoważniających Zarząd Spółdzielni do wykonywania w/w robót. Zdaniem organu architektoniczno-budowlanego podjęcia przez organy Spółdzielni uchwał o zamiarze realizacji robót budowlanych w zakresie zgodnym z zakresem z wniosków daje pełne prawo do dysponowanie nieruchomością na cele budowlane.

Żądanie przedstawienia przedmiotowej uchwały nie znajduje oparcia w odpowiednich przepisach Prawa budowlanego jak też Kodeksu postępowania administracyjnego. Również ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jasno określa, że zarząd nieruchomościami wspólnymi jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony. Z uwagi na powyższe złożenie oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane leży w kompetencji Zarządu Spółdzielni.

Zarząd Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej złożył do Wojewody Lubelskiego zażalenie na nie załatwienie sprawy dot. wniosków o udzielenie LSM pozwoleń na budowę jw.. W odpowiedzi, w marcu b.r., Wojewoda Lubelski wydała postanowienie odmowne w sprawie wyznaczenia Prezydentowi Miasta Lublin dodatkowego terminu do załatwienia ww. sprawy. W uzasadnieniu pisze, że jeżeli w konkretnej sytuacji realizacja danego zamierzenia budowlanego może być zakwalifikowana, jako czynność przekraczająca zwykły zarząd to prawo spółdzielni do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego, powstaje pod warunkiem uprzedniej zgody wszystkich współwłaścicieli tej nieruchomości, zgodnie z art. 199 K.C. Ponadto stwierdziła, że żądanie przez organ I instancji, aby inwestor przedłożył uchwałę Rady Nadzorczej LSM, dla potwierdzenia i udokumentowania tytułu prawnego do nieruchomości, nie mogło zastąpić obowiązku uzyskania wymaganych zgód od wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości. Zarząd Spółdzielni złożył w niniejszej sprawie skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie.

Zarządzanie Mieniem Wspólnym Spółdzielni

Jednostka organizacyjna Mienie Spółdzielni - Nieruchomości Wspólne tzw. Administracja nr 8 obejmuje swoją działalnością nieruchomości użytkowe tj. pawilony handlowe wolnostojące, lokale użytkowe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, tereny wydzierżawiane pod tablice reklamowe, bilbordy i kioski handlowe a także targowisko przy ul. Wileńskiej 21.

Działalność merytoryczna Administracji w roku 2012 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 i obsługi kont opłat eksploatacyjnych. Prowadzona jest także działalność polegająca na pozyskiwaniu nowych najemców w celu zapewnienia pełnego wykorzystania posiadanych zasobów lokalowych oraz zorganizowania nowych punktów usługowo – handlowych tj. przedszkola, małe sklepiki, punkty krawieckie i szewskie, które usprawniają życie mieszkańcom osiedli Spółdzielni.

W 2012 r Spółdzielnia zarządzała lokalami użytkowymi w liczbie 389 w tym na warunkach własnościowego prawa do lokalu 70, odrębnej własności 27 oraz najmie 292. W wyniku zmiany użytkownika zawarto 47 umów najmu na lokale i dzierżawę terenu.

W minionym roku dało się zaobserwować wzrostowe tendencje w liczbie wolnych lokali użytkowych. To ewidentny przykład kryzysu. Wiele osób rezygnowało z prowadzenia działalności gospodarczej i opuszczało wynajmowane do tej pory lokale. Wysokie koszty prowadzenia działalności i rosnąca, zwłaszcza w handlu zacięta konkurencja (centra i galerie handlowe) są przyczyną, że małe osiedlowe sklepiki i drobne usługi powoli znikają. Dla Spółdzielni jako właściciela lokali, który musi ponosić koszty ich utrzymania m.in. podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, centralne ogrzewanie czy ubezpieczenie jest to sytuacja trudna, wymagająca stałego monitorowania i próby „wyjścia do klienta".

Działalność ADM 8 to także sprawy związane z administrowaniem targowiska przy ul. Wileńskiej 21. Zespół ds. targowiska realizuje zadania związane z 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 :

- 92 umowy rezerwacji całoroczne i 11 umów krótszych niż 12 m-c - łącznie zawarto 103 umowy rezerwacji,
- 30 umów najmu na stoły zadaszone i 13 umów na stoły niezadaszone.

Ponadto osoby nie zainteresowane zawarciem umowy miały możliwość handlu na tzw. opłatę dzienną.

Łącznie w roku 2012 r. targowisko dysponowało 168 miejscami handlowymi, 30 miejscami przy stołach zadaszonych, 13 miejscami przy stołach nie zadaszonych oraz 34 miejscami nie objętymi rezerwacją.

W roku 2012 na terenie targowiska przy ul. Wileńskiej 21 wykonano poszerzenie parkingu usytuowanego od strony ul. Wileńskiej, utworzono dodatkową zatokę parkingową przy zjeździe na plac manewrowy tworząc w ten sposób dodatkowe miejsca parkingowe - w sumie 15 szt.

Przeprowadzane były bieżące prace związane z naprawą ciągów pieszych, schodów i ogrodzeniem. Systematycznie przystępowano do wymiany starej zniszczonej ślusarki okiennej na nową.

W celu poprawy bezpieczeństwa na terenie targowiska kierowano pisma i rozmawiano ze Strażą Miejską o kierowanie większej liczby patroli.

Z uwagi na napływające do Spółdzielni od mieszkańców LSM w szczególności osiedla Z. Krasińskiego a także od najemców lokali w pawilonach handlowych przy ul. Leonarda 1 i od osób handlujących na targowisku przy ul. Wileńskiej 21 skargi w sprawie:

- „dzikiego handlu" przy pawilonach przy ul. Leonarda 1,
- dewastowania przyległych do pawilonów terenów zielonych,
- wjeżdżania pojazdami na trawniki,
- niszczenia znajdującej się zieleni,
- aroganckiego zachowywania się niektórych osób prowadzących działalność handlową w miejscu gdzie obowiązuje ZAKAZ HANDLU, w miejscu gdzie w niedalekiej odległości znajduje się przystosowane do tych celów Targowisko

w roku 2012 wielokrotnie zgłaszano ten proceder do Straży Miejskiej.

Na skutek tego zostały przeprowadzone przez pracowników LSM z udziałem funkcjonariuszy Straży Miejskiej interwencje, w efekcie których osoby nielegalnie tam handlujące zostały najpierw pisemnie wezwane przez Spółdzielnię do opuszczenia terenu a następnie po upływie wskazanych terminów zostały skierowane do Sądu pozwy o ochronę własności i zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W stycznia 2013 r. w Sądzie odbyła się pierwsza sprawa, w efekcie której nałożona została na osobę handlującą kwota do zapłaty na rzecz LSM z tytułu bezumownego korzystania z terenu. Również osoba handlująca zobowiązała się przed Sądem do niekorzystania w żadnym zakresie ze wskazanego terenu.

Również w odpowiedzi na apele mieszkańców o usunięcie handlarzy, ustawiliśmy 4 szt. dużych donic przeznaczonych na kwiaty i 5 szt. pachołków, które miały utrudniać możliwości ustawiania straganów. Jednakże i to dla handlujących nie jest żadną przeszkodą.

W roku 2012 r. wykonano następujące prace przy pawilonach handlowych :

- na osiedlu im. M. Konopnickiej przy ul. J. Sawy 3, przy lokalach przy ul. J. Sawy 5 i przy ul. P. Balcera 9 wymieniono starą zniszczoną nawierzchnię na nową z kostki brukowej ,
- na osiedlu im. Z .Krasińskiego przy pawilonach przy ul. Leonarda 16 i 18 także wymieniono starą nawierzchnię na nową. Dodatkowo z uwagi na interwencję mieszkańców korzystających z dziećmi z placu zabaw przy pawilonie przy ul. Leonarda 18 ustawiono 7 szt. donic kwiatowych w celu odgrodzenia miejsc przeznaczonych dla samochodów od placu zabaw zapewniając większe bezpieczeństwo.
- na osiedlu H. Sienkiewicza przy pawilonie przy ul. Juranda 7 położona została nowa nawierzchni w miejsce starego asfaltu
- również na osiedlu im. Piastowskie naprawiona została nawierzchnia w okolicy pawilonów handlowych przy ul. B. Chrobrego 6 i placu centralnego.
- na osiedlu im. J. Słowackiego wykonano modernizację dwóch przejść prowadzących z ul. Balladyny do ul. Głębokiej tj. chodnik wzdłuż boiska i przejście przy parkingu „Balladyna" .

Zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2012r. Spółdzielnia posiadała	12.043	– członków
w tym:	11.651	– członkowie zamieszkali
	392	– członkowie oczekujący

Właściciele i współwłaściciele ponad 2.500 mieszkań nie są członkami spółdzielni.

Skreślenia i rezygnacje :

161 osób skreślono na skutek zgonu
103 osoby zbyły prawo do lokalu i nie posiadają innego prawa
48 osób wystąpiło ze Spółdzielni

Przyjęcia w poczet członków :

Na przestrzeni 2012 roku Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków 25 osób:

17 – z tytułu nabycia prawa do lokalu
4 – z tytułu współczłonkostwa
4 – z tytułu zawarcia umowy o budowę lokali użytkowych

Na dzień 31.12.2012r.Spółdzielnia zarządzała :

13.228 – lokalami mieszkalnymi, w tym:

7.920 – z własnościowym prawem do lokalu
178 – ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu
5.034 – odrębna własność
39 – ekspektatywa odrębnej własności
57 – umowy najmu
1277 – garażami

Ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokali, w 2012 roku wyodrębniono:

256 lokali mieszkalnych w tym:

3 – przekształcenie sp. lokatorskiego pr. do lokalu
80 – przekształcenie sp. własnościowego pr. do lokalu
173 – ekspektatywa odr. własności w odr. wł.
6 garaży
2 lokale użytkowe

W ramach swojej działalności merytorycznej Dział Członkowski przygotował i sprawdził pod względem formalno – prawnym dokumenty potwierdzające tytuł prawny do lokalu oraz ewentualne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni – dokumenty powyższe są niezbędne do sporządzenia aktów notarialnych umów cywilno – prawnych: sprzedaży, darowizn, zamian. Na przestrzeni 2012 roku Zarząd przyjął do wiadomości i stosowania: 192 umowy kupna – sprzedaży, 164 umowy darowizn, 4 umowy wzajemnych zamian lokali.

W 171 przypadkach zmiana właścicieli lokali mieszkalnych nastąpiła po zgonie i udokumentowaniu w formie notarialnej poświadczenia dziedziczenia lub sądowego potwierdzenia nabycia prawa do spadku .

Zgodnie z art.17[9] Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w przypadku kilku spadkobierców w 48 przypadkach został ustanowiony pełnomocnik do zarządzania lokalem .

W wyniku rozwodu i podziału majątku w 11 przypadkach nastąpiła zmiana właścicieli lokali .

Po wygaśnięciu sp. lokatorskiego prawa do lokalu w wyniku zgonu lub rezygnacji z członkostwa głównego lokatora – Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków 3 osoby i zawarł z nimi umowy o ustanowienie sp. lokatorskiego prawa do lokalu- zgodnie z §66 statutu.

W 2012 roku Zarząd zawarł 2 umowy o budowę lokali użytkowych w inwestycji przy ul. Zana – Krasińskiego i 2 w inwestycji przy ul. Z. Krasińskiego 19 .

Na przestrzeni 2012 roku Spółdzielnia pozyskała 12 lokali mieszkalnych, z czego:

6 – po zgonie lub rezygnacji najemcy w Domu Seniora
6 - w wyniku realizacji wyroków eksmisyjnych do lokali socjalnych

Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- art.11 ust.2 - po opróżnieniu lokali wolnych w sensie prawnym i fizycznym Spółdzielnia ogłaszała przetargi na ustanowienie odrębnej własności tych lokali – dotyczy to mieszkań odzyskanych po eksmisji. Ogłoszenie o przetargu każdorazowo zamieszczone było w prasie lokalnej i na stronie internetowej LSM. Mieszkania odzyskane w Domu Seniora zostały ponownie zasiedlone na zasadzie umowy najmu zgodnie z" Regulaminem zasiedlania mieszkań oraz rozliczania zaliczki na wkład mieszkaniowy w Domu Seniora Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej".

W ramach swojej działalności merytorycznej Dział Członkowski w oparciu o otrzymane z działu Windykacji wydruki osób posiadających większe niż 6-cio miesięczne zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych analizuje i przedkłada Zarządowi niezbędne informacje do wniosku o wykluczenie z grona członków Spółdzielni kierowanego do Rady Nadzorczej. Na przestrzeni 2012 roku Zarząd rozpatrzył ponad 50 spraw. Z tego do Rady Nadzorczej skierował 15 wniosków .Pozostałe osoby bądź spłaciły zaległość w opłatach, bądź uzyskały zgodę na spłatę zaległych kwot w ratach.

Ponadto w ramach kompetencji i możliwości prawnych - przy współpracy z Administracjami osiedli reagujemy na zgłaszane konflikty, nieporozumienia międzysąsiedzkie i wszelkie przejawy nieprzestrzegania zasad Regulaminu używania lokali w domach spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców. W razie konieczności i rażąco nagannych zachowań powiadamiane są odpowiednie służby i instytucje.

Regulowanie stanów prawnych gruntów LSM oraz ustanawianie i przenoszenie odrębnej własności lokali

Zarząd LSM prowadzi batalię z Urzędem Miasta Lublin, Wydział Gospodarowania Mieniem - o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Pozytywistów 16 - pod nazwą Dom Seniora. Działanie Urzędu Miasta zmierza do wyodrębnienia części nieruchomości gruntowej i lokalowej i w konsekwencji - doprowadzić do przejęcia określonej części budynku na własność Gminy Lublin, z pokrzywdzeniem Spółdzielni, jej członków i mieszkańców Domu Seniora.

Ponadto, w tzw. międzyczasie - zostało wszczęte administracyjne postępowanie zwrotowe, na wniosek i na rzecz byłych właścicieli gruntów wywłaszczonych m.in. pod Dom Seniora LSM.

W odniesieniu do ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu - na koniec 2012 r. zostało wyodrębnionych ok. 38 % wszystkich lokali. Oznacza to, że zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Ustawą o własności lokali: na terenie Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie powstała żadna wspólnota mieszkaniowa oraz, że LSM wykonuje ustawowy „ zarząd powierzony „ w stosunku do wszystkich nieruchomości budynkowych na terenie Spółdzielni.

Nie zakończona jest regulacja stanu prawnego **parkingu przy ulicy Wallenroda**.

Od wielu lat, byli właściciele gruntu położonego pod parkingiem przy ul. Wallenroda 4a - walczą z Gminą Lublin o zwrot tej nieruchomości. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa - oprócz ustanowionego na części działki prawa użytkowania wieczystego gruntu - jest w **posiadaniu** pozostałej części przedmiotowego parkingu. Aktualnie w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Lublinie toczą się kolejne rozprawy z udziałem LSM i Prezydenta - jako strony odwołującej się i przeciwstawiającej zwrotowi nieruchomości byłym właścicielom gruntu.

Działalność kulturalna

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność kulturalną w okresie od stycznia do grudnia 2012 roku. Miejscem działań był Dom Kultury LSM mieszczący się przy ulicy Konrada Wallenroda 4a w Lublinie. Wszystkie zajęcia i wydarzenia kulturalne realizowane były od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00-20.00. Niejednokrotnie, i w zależności od potrzeb, również w soboty i niedziele. Działalność obejmowała swoim zakresem różne stałe formy (zajęcia taneczne, plastyczne, fotograficzne, wokalne, recytatorsko-teatralne i z robotyki) oraz formy cykliczne, np. spektakle, prelekcje, spotkania, koncerty, wernisaże, odczyty i wieczory muzyczne, w których czynny udział brały dzieci, młodzież i dorośli mieszkańcy Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa po raz kolejny była organizatorem Wielkiego Festynu Rodzinnego, który odbył się w końcu maja 2012 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 2012". Były to zajęcia dla tych dzieci, które nie wyjechały na odpoczynek poza miasto, a chciały przyjemnie i pożytecznie spędzić czas, z dala jednak od komputera i telewizora. Przez cały lipiec grupa około 60 małych mieszkańców, przede wszystkim LSM-owskich osiedli, w wieku od 7 do 11 lat, przychodziła codzienne do Domu Kultury, by tutaj bawić się, śpiewać, tańczyć, grać w różne gry świetlicowe, a także zapoznawać się z kulturą różnych krajów świata. Podobne zajęcia prowadzone były również w czasie „Akcji Zima 2012".

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

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

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

Zarządzanie przez jakość

Od 11 już lat Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzana jest w oparciu o opracowany, wdrożony i doskonalony system zarządzania jakością zgodny ze standardami europejskiej normy PN EN ISO 9001:2009. Raz na trzy lata przyznany certyfikat jest poddawany kolejnej certyfikacji przez akredytowaną instytucję certyfikującą. W tym czasie, dwukrotnie, zasadność stosowania zatwierdzonych procesów, procedur i wskaźników jest oceniana przez auditora zewnętrznego, którego każdorazowo wyznacza firma udzielająca certyfikatu, w naszym przypadku lubelska firma Quality&Reliability Polska.

W roku sprawozdawczym za 2012 r., I audit nadzoru po recertyfikacji miał miejsce w dniach 26 i 27 maja 2012 r. Celem auditu było potwierdzenie z normą zgodności systemu zarządzania jakością w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zakres oceny dotyczył: zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, zarządzania inwestycjami, obsługi członków Spółdzielni i mieszkańców osiedli spółdzielczych. Miejscem auditu były: Zarząd LSM, os. im. A Mickiewicza i os. im. Z. Krasińskiego. W wyniku przeprowadzonego auditu została opracowana tabela zgodności i stosowny raport. W raporcie tym znalazł się następujący zapis:

System zarządzania funkcjonujący w organizacji jest systemem skutecznym i jest odpowiedni do potrzeb i wielkości organizacji. Badany w trakcie auditu system jakości w opinii auditora gwarantuje zapewnienie zdolności do systematycznego spełniania wymagań normy PN EN ISO 9001:2009. W trakcie auditu nie stwierdzono niezgodności

Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzana przez jakość gwarantuje prowadzenie bezpiecznej działalności podstawowej, inwestycyjnej i kulturalno-oświatowej na rzecz swoich członków. Jest to, co ze szczególnym uznaniem zaznaczył auditor i uznał za mocne strony organizacji wynikiem profesjonalnego doświadczenia zawodowego kadry kierowniczej, która prowadzi systematyczny nadzór techniczny i dokumentację zasobów spółdzielczych ze szczególnym ukierunkowaniem na oczekiwania stawiane przez mieszkańców. Tym działaniom sprzyja przejrzysta struktura i polityka jakości preferowana przez Zarząd LSM, a także świadomość i wiedza na temat przepisów prawa spółdzielczego.

Jak działalność LSM jest postrzegana i oceniana przez mieszkańców na tle innych spółdzielni mieszkaniowych w Lublinie? Otóż anonimowa ankieta przeprowadzona na przełomie sierpnia i września 2012 r. wśród mieszkańców LSM wykazała, że w tej ocenie uzyskaliśmy wynik 4,47 pkt. na 5 możliwych. Jest to wynik zadawalający, co nie znaczy, że nie należy go doskonalić.

Działalność Sp-ni jest również dostrzegana i oceniana przez instytucje zewnętrzne. W minionym roku Medal Prezydenta Miasta Lublin otrzymał prezes Sp-ni pan Jan Gąbka w uznaniu zasług wniesionych dla miasta Lublin i jego mieszkańców oraz za wieloletnią pracę i zaangażowanie na rzecz wspierania idei spółdzielczości mieszkaniowej i budownictwa, a także Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa za wzorowe realizowanie idei spółdzielczości mieszkaniowej i zaangażowanie na rzecz lokalnej społeczności. Spółdzielnia nasza została nagrodzona w ogólnopolskim rankingu spółdzielni mieszkaniowych za rezultaty działalności gospodarczej i społecznej organizowanym przez miesięcznik „Domy Spółdzielcze". Przyznano nam dyplomy i podziękowania jak chociażby od prorektora KUL Jana Pawła II, ks. prof.dr hab. Stanisława Zięby za owocną współpracę z Instytutem Architektury Krajobrazu i za twórczą współpracę w zakresie zagospodarowywania i rewitalizacji osiedli mieszkaniowych w ramach dwustronnej umowy.

Wiele dyplomów, podziękowań i pochwał otrzymał Dom Kultury LSM za swoją działalność kulturalno-oświatową na rzecz mieszkańców LSM. Znaczące w tym względzie są bezinteresowne pochwały i uznanie od uczestników imprez, koncertów, spotkań, wernisaży czy spektakli jakie mają miejsce w naszym Domu Kultury.

Windykacja zaległości w opłatach eksploatacyjnych

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 31.12.2012r. wyniosła: 3 947 788,61 zł, w tym:

lokale mieszkalne	3 545 894,66 zł
lokale użytkowe	387 724,32 zł
garaże	14 169,63 zł

Rezultatem działań windykacyjnych jest wskaźnik zadłużenia wynoszący 6,15 %, a więc niższy niż w roku 2011.

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 o nakaz zapłaty	Sprawy skierowane do sądu w celu orzeczenia eksmisji	Eksmisje wykonane	Liczba wysłanych upomnień
1.	A. Mickiewicza	59	26	0	0	798
2.	J. Słowackiego	48	32	1	3	639
3.	Piastowskie	18	4	0	0	507
4.	Z. Krasińskiego	17	14	0	0	353
5.	H. Sienkiewicza	16	5	1	0	429
6.	M. Konopnickiej	29	13	0	1	695
7.	B. Prusa	22	14	1	2	530
	Łącznie	**209**	**108**	**3**	**6**	**3951**

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	65	0	2	0
2	J. Słowackiego	1	101	0	2	0
3	Piastowskie	0	26	0	0	0
4	Z. Krasińskiego	4	82	0	4	0
5	H. Sienkiewicza	1	39	0	0	0
6	M. Konopnickiej	4	45	0	3	0
7	B. Prusa	0	25	1	0	0
	RAZEM	**11**	**383**	**1**	**11**	**0**

Prowadzone działania windykacyjne obejmowały w szczególności:

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

W minionym roku z powodu zaległości zastosowano rozwiązanie bądź wypowiedzenie 33 umów, z tego:

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

W 23 przypadkach nastąpiła spłata zaległości bądź rozłożenie zadłużenia 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 uproszczonym bez obowiązku obecności stron.

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

W stosunku do osób wobec których Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wykluczeniu z grona członków spółdzielni i stan zadłużenia wzrósł zostaje wszczęte postępowanie eksmisyjne. W 2012 roku skierowano do sądu 4 wnioski o orzeczenie eksmisji (w tym 1 z lokalu użytkowego). Orzeczono 2 wyroki w tym 1 z lokalem socjalnym.

W minionym roku wykonano 6 wyroków eksmisyjnych, w tym 4 do lokali socjalnych. Ponadto w jednym przypadku dłużnik przyjął lokal w Ośrodku Pomocy Społecznej i dobrowolnie oddał klucze, a w drugim przypadku dokonano eksmisji rzeczy, ponieważ dłużnicy przebywają poza granicami kraju.

W wyniku działań windykacyjnych z 13 dłużników wobec, których toczyło się postępowanie eksmisyjne bądź licytacyjne 9 dokonało spłaty zaległości, 3 sprzedaży a w 1 przypadku dokonano zamiany.

W 24 przypadkach prowadzono egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego (własnościowego prawa do lokalu bądź prawa odrębnej własności).

Obecnie posiadamy 7 wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego.

Ponadto Spółdzielnia posiada 21 wyroków eksmisyjnych z przyznanym prawem do lokalu socjalnego, które oczekują na realizację. Mała ilość lokali socjalnych, przyznawanych przez Urząd Miasta, powoduje bezkarność wśród dłużników i tym samym wzrost zadłużenia w przedmiotowych lokalach.

WYNIK DZIAŁALNOŚCI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2012 ROKU

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

Podsumowanie wyników Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2012 rok należałoby zacząć od stwierdzenia, że był to dobry rok. Zamknął się on bowiem zyskiem brutto 802 tys. zł., a nieruchomości wypracowały blisko 120 tys. zł dochodu. To, ile zostało do decyzji Walnego Zgromadzenia to już pokłosie obowiązujących przepisów podatkowych.

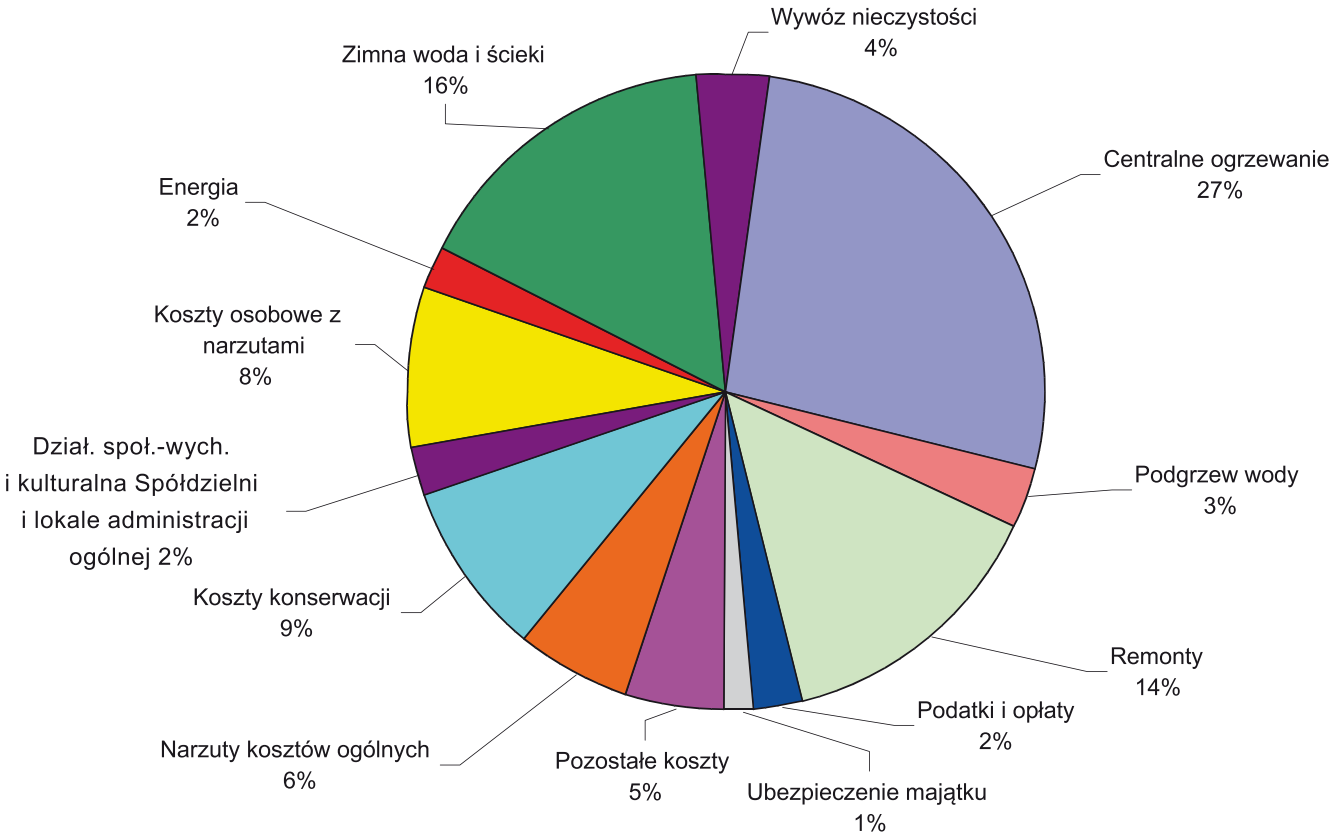
Co prawda wartość środków trwałych zmniejszyła się do kwoty 259.001 tys. zł. ale jest to efekt wyodrębniania mieszkań na zasadzie odrębnej własności. Prawdę mówiąc tylko przepisy uniemożliwiają aby w taki sposób potraktować mieszkania własnościowe.

Bardzo istotne jest to, że aż 98,5% majątku pokryte jest funduszami własnymi: wzrost zatem w stosunku do roku 2011. Jest to dowód na stabilną sytuację finansową Spółdzielni i świadczy, że nie występuje jakiekolwiek zagrożenie kontynuacji działalności.

Zamieszczony wykres obrazuje proporcje w strukturze kosztowej

Lp.	Wyszczególnienie	KOSZTY kwota w zł.	struktura %
1.	Koszty osobowe z narzutami	4 919 110	8%
2.	Energia	1 318 509	2%
3.	Zimna woda i ścieki	9 817 433	16%
4.	Wywóz nieczystości	2 319 289	4%
5.	Centralne ogrzewanie	16 295 679	27%
6.	Podgrzew wody	1 699 570	3%
7.	Remonty	8 738 270	14%
8.	Podatki i opłaty	1 461 363	2%
9.	Ubezpieczenie majątku	826 289	1%
10.	Pozostałe koszty	3 166 605	5%
11.	Narzuty kosztów ogólnych	3 591 398	6%
12.	Koszty konserwacji	5 370 021	9%
13.	Dział. społ.-wych. i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej	1 513 749	2%
	RAZEM	**61 037 286**	**100%**

STRUKTURA KOSZTÓW EKSPLOATACJI ZA 2012 ROK



Najwyższy udział, bo ponad 30 % całych kosztów to koszty energii elektrycznej i cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w zasobach.
Równie znaczące były koszty zimnej wody i ścieków -16 %.
Doliczając do tego, wywóz śmieci, podatki i ubezpieczenia widzimy, że zdecydowaną większość całkowitych kosztów działalności stanowią te, na które nie mamy żadnego wpływu. Mówiąc wprost -ceny dyktują dostawcy towarów, materiałów i usług.
Udział remontów i konserwacji w opłatach mieszkańców i użytkowników lokali stanowi aż 23 % wszystkich ponoszonych kosztów. A to wydatki które musimy ponosić aby utrzymać należyty stan techniczny budynków.
Odnosząc się do pozostałych kosztów (osobowe, 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.
Tutaj przypominamy, że w minionym roku dzięki oszczędnej i racjonalnej gospodarce nie wprowadziliśmy żadnej podwyżki opłat zależnych od Spółdzielni.
Problemem, z którym Spółdzielnia musi się uporać są zaległości w opłatach – wskaźnik ponad 6,15 % - jest na tle innych lubelskich spółdzielni wskaźnikiem dobrym, ale kwota blisko 4 mln zł. jest kwotą dużą. Musimy stwierdzić, że w wyniku działań windykacyjnych wskaźnik ten w zasadzie nie ulega większym zmianom od kilku lat. Chcielibyśmy kategorycznie stwierdzić, że zaległości nie mają wpływu na wysokość miesięcznych opłat eksploatacyjnych. Należy przy tym dodać, że Spółdzielnia nie korzysta z żadnych kredytów, pożyczek itp. instrumentów, które miałyby wpływ na wzrost opłat za mieszkanie.
Bardziej szczegółowe dane znajdą Państwo w dalszej części sprawozdania.

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 wydana przez biegłego rewidenta.

ANALIZA BILANSU

Stan zarówno aktywów jak i pasywów na dzień bilansowy zamyka się kwotą 296.559,55 tys. zł. a wielkość ich poszczególnych pozycji i udział w strukturze obrazują zamieszczone tabele.

Analiza aktywów bilansu

AKTYWA	Stan na 01.01.2012	Stan na 31.12.2012	zmiana	strukt. %
A. Aktywa trwałe	**334 163,53**	**280 891,34**	**-53 272,19**	**94,72%**
I.Wart. niemater. i prawne	12,91	2,22	-10,69	0,00%
II. Rzeczowe aktywa trwałe.	323 702,75	272 791,53	-50 911,22	91,99%
III. Należności długotermin.	10 426,93	7 957,28	-2 469,65	2,68%
IV Inwestycje długoterm.	20,94	140,31	119,37	0,05%
V. Długoter. rozl. międzyokr.	0,00	0,00	0,00	0,00%
B. Aktywa obrotowe	**22 238,94**	**15 668,21**	**-6 570,73**	**5,28%**
I. Zapasy	0,00	0,00	0,00	0,00%
II. Należności krótkoterminowe	6 614,32	6 171,61	-442,71	2,08%
III. Inwestycje krótkoterminowe	15 362,74	9 125,91	-6 236,83	3,08%
IV. Krótkoter. rozlicz. międzyokr.	261,88	370,69	108,81	0,12%
Suma aktywów	**356 402,47**	**296 559,55**	**-59 842,92**	**100,00%**

*dane liczbowe w tys. zł.

Majątek trwały Spółdzielni na dzień 31.12.2012 r. stanowi kwota 280.891,34 tys. zł, a jego udział w majątku wynosi 94,7 %. W ciągu minionego roku nastąpiło zmniejszenie pozycji o 53.272,19 tys. zł. na co złożyły się zmiany:

- **„Wartości niematerialne i prawne"** – o wysokości 2,22 tys. zł. to nabyte przez Spółdzielnię programy i licencje (zmiana wartości w ciągu roku o systemowe umorzenia).

- **„Rzeczowe aktywa trwałe"**- ze względu na specyfikę działalności zdecydowanie dominują w strukturze aktywów stanowiąc aż 91,99% tj. 272.791,53 tys. zł.

  (zmniejszenie wartości w ciągu roku o 50.911,22 tys. zł.), w ich skład wchodzą:

  * grunty własne (stan 36.511,55 tys. zł.)

  * budynki (stan 221.204,42 tys.zł.)

  zmniejszenie pozycji o wartość systemowego umorzenia, oraz wyodrębniania własności lokali wraz z udziałami w gruncie i przeszacowania wartości

  * urządzenia techniczne i maszyny (stan 902,39 tys.zł.)- pozycja uległa zmniejszeniu na skutek likwidacji i umorzeń,

  * środki transportu i pozostałe (stan 382,78 tys.zł) – zmiana na skutek odpisów amortyzacyjnych,

  * środki trwałe w budowie (13.790,38 tys. zł.)- są to poniesione nakłady w ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej.
- **„Należności długoterminowe"** – o wartości 7.957,28 tys.zł.(2,68% majątku) stanowią należne, lecz nie wniesione wkłady z tytułu dociepleń, oraz odsetki od kredytów mieszkaniowych w spłacie. Zmniejszenie w ciągu roku o 2.469,65 tys. zł. wynika głównie z uzupełnienia wspomnianych wkładów poprzez finansowanie ich wydzieloną częścią funduszu remontowego, oraz spłaty i umorzeń odsetek od kredytów mieszkaniowych.
- **„Inwestycje długoterminowe"** – w kwocie 140,31 tys. zł. stanowią długoterminowe aktywa finansowe w postaci posiadanych akcji.

Zmiany zachodzące w poszczególnych pozycjach **majątku obrotowego**, którego stan na dzień 31.12.2012 roku to 15.668,21 tys. zł. (co stanowi 5,3% całego majątku LSM) dały w efekcie jego zmniejszenie o 6.570,73 tys. zł.

Strukturę aktywów obrotowych w 2012 r. ukształtowały pozycje:

- **„Należności krótkoterminowe"** stanowiące 6.171,61 tys. zł, oraz nieznaczny (2,08%) udział w całym majątku zawierają głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, oraz innych rozrachunków. Zmiana pozycji to zmniejszenie o 442,71 tys. zł.
- **„Inwestycje krótkoterminowe"** – pozycja obrazująca stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych w dniu bilansowym - kwota w wysokości 9.125,91 tys.zł.
- **„Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe"**- w kwocie 370,69 tys.zł. stanowią koszty poniesione w okresie sprawozdawczym, a dotyczące następnego roku obrotowego.

Podsumowując zmiany w aktywach Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2012 roku należy zaznaczyć, że utrzymująca się zdecydowana dominacja rzeczowych aktywów trwałych, a w nich budynków i budowli obrazuje specyfikę naszej działalności, a wysoki poziom środków pieniężnych zapewnienia płynność finansową Spółdzielni.

Analiza pasywów bilansu

Pasywa, czyli kapitały pokazują nam źródła finansowania poszczególnych składników opisanego wcześniej majątku. W naszym przypadku aż 93,2 % całych pasywów stanowi kapitał własny, a co za tym idzie, źródła obce czyli zobowiązania tylko w 6,7% finansują działalność gospodarczą LSM.

PASYWA	Stan na 01.01.2012	Stan na 31.12.2012	zmiana	strukt.%
A. Kapitał własny	**328 254,45**	**276 566,88**	**-51 687,57**	**93,26%**
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	170 391,83	128 373,68	-42 018,15	**43,29%**
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	90 805,18	69 335,77	-21 469,41	**23,38%**
V. Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	58 480,97	72 849,12	14 368,15	**24,56%**
VI. Pozost. kapitały (fund.) rezerwowe	7 520,17	5 712,95	-1 807,22	**1,93%**
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	497,89	0,00	-497,89	**0,00%**
VIII. Zysk (strata) netto	558,97	295,92	-263,05	**0,10%**

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**28 148,02**	**19 992,67**	**-8 155,35**	**6,74%**
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00	**0,00%**
II. Zobowiązania długoterminowe	2 953,06	2 270,64	-682,42	**0,77%**
III. Zobowiązania krótkoterminowe	24 158,68	16 807,59	-7 351,09	**5,67%**
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 036,28	914,44	-121,84	**0,31%**
Suma pasywów	**356 402,47**	**296 559,55**	**-59 842,92**	**100,00%**

**dane liczbowe w tys. zł.*

FUNDUSZE WŁASNE

Stan funduszy własnych Spółdzielni na dzień bilansowy 2012 roku zamyka kwota 276.566,88 tys. zł., a ich struktura i porównanie do roku 2011 przedstawia się następująco:

- **Fundusz podstawowy** - wynosi 128.373,68 tys. zł. stanowi 43,3 % pasywów (zmniejszenie w ciągu minionego roku o 42.018,15 tys. zł.)

W jego skład wchodzą :

- fundusz udziałowy 933,19 tys. zł.
- fundusz wkładów mieszkaniowych 3.358,00 tys. zł.
- fundusz wkładów budowlanych 124.082,49 tys. zł.

- **Fundusz zapasowy** - wynosi 69.335,77 tys.zł., co stanowi 23,4% pasywów.

(w tym f. zasobowy - 69.330,72 tys. zł.)

W badanym okresie obserwujemy zmniejszenie pozycji o 21.469,41 tys. zł.

- **Fundusz zasobów mieszkaniowych** (kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny) – stan na dzień bilansowy to 72.849,12 tys. zł., co stanowi 24,6 % wszystkich kapitałów.

Jest to fundusz przeszacowania środków trwałych, obrazujący ich umorzenia, likwidacje i uaktualnienia wartości. Obserwujemy zwiększenie pozycji z tego tytułu w porównaniu z dniem bilansowym roku 2011 o 14.368,15 tys. zł. wynikające z waloryzacji wkładów mieszkaniowych, przeszacowania i umorzenia środków trwałych, oraz innych tytułów.

- **Pozostałe fundusze –** to 5.712,9 tys.zł. i zarazem 1,9 % źródeł finansowania majątku.
- **Zysk netto** – kwota 295,9 tys. zł. stanowi wynik netto na działalności gospodarczej w minionym roku. Są to środki uzyskane z pozostałej działalności Spółdzielni, czyli zarządzania mieniem wspólnym, oraz przychodów operacyjnych i finansowych (nie pochodzą z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie zawierają tzw. pożytków).

FUNDUSZE OBCE

- **Zobowiązania długoterminowe** o wartości 2.270,64 tys. zł stanowią 0,77 % pasywów bilansu i obejmują wyłącznie długoterminowe kredyty zaciągnięte w latach 80- tych i 90-tych na budownictwo mieszkaniowe. Dotyczą tylko kilku budynków i są spłacane przez ich mieszkańców w formie tzw. normatywu.

W stosunku do roku 2011 pozycja uległa zmniejszeniu o 682,42 tys. zł. Zmiany te nastąpiły na skutek spłaty zadłużenia i umorzenia części odsetek powyższych kredytów.

- **Zobowiązania krótkoterminowe** wraz z funduszami specjalnymi stanowią kwotę 16.807,59 tys. zł. i 5,67 %-owy udział w pasywach bilansu.

Zaliczamy do nich ogół zobowiązań z tytułu dostaw i usług bez względu na termin wymagalności, oraz pozostałe o terminie wymagalności do 12 miesięcy. Ze względu na specyfikę prowadzonej działalności są to głównie zobowiązania z tytułu dostarczanej energii, wody i ścieków, wywozu nieczystości, podatków, ubezpieczeń, wynagrodzeń oraz zobowiązania z tytułu prowadzonych inwestycji poniesione w 2012 roku i fakturowane na 31 grudnia a ich płatność nastąpiła w roku 2013.

Stan funduszy specjalnych ujętych w pozycji zobowiązań krótkoterminowych to kwota 2.718,63 tys. zł. W ich skład wchodzi fundusz remontowy i Fundusz Zakładowych Świadczeń Socjalnych. Ich wykorzystywanie podporządkowane jest obowiązującym regulaminom.

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

Ogółem strukturę pasywów bilansu w roku 2012 należy ocenić pozytywnie.

Zachodzące zmiany w ciągu roku nie naruszyły prawidłowego obrazu udziałów poszczególnych źródeł finansowania, gwarantując tym samym stabilność finansową Spółdzielni.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

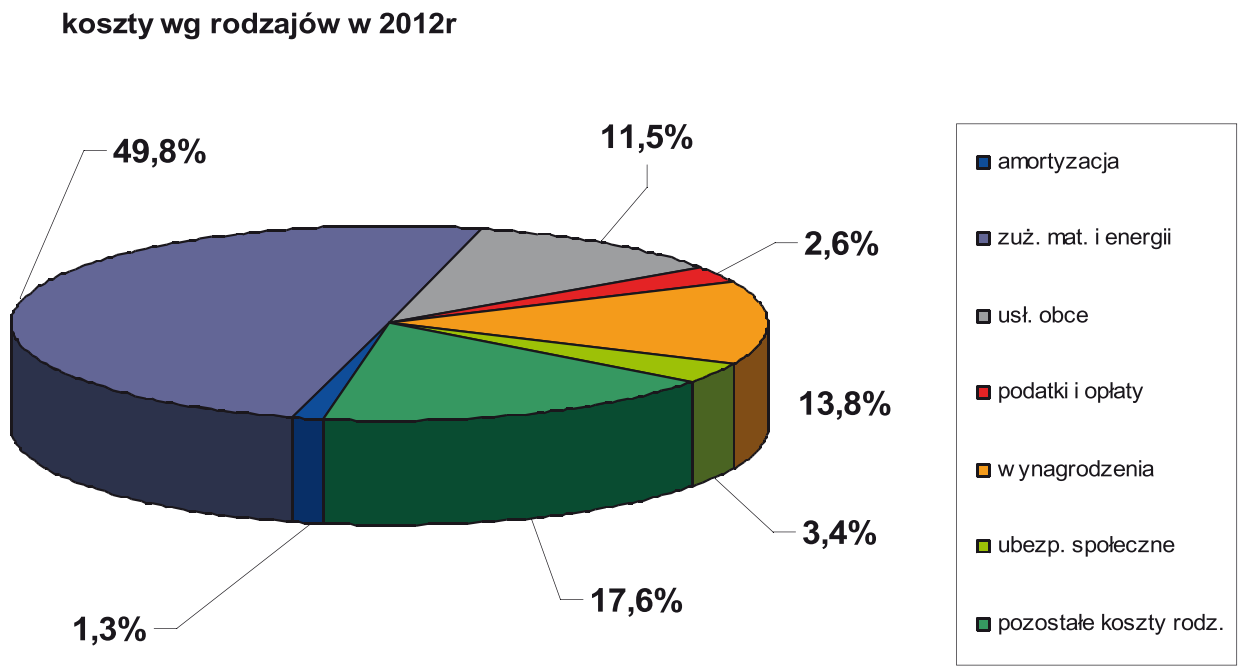
Rachunek zysków i strat w sposób dynamiczny pokazuje przyczyny kształtowania się wyniku zaistniałych zdarzeń gospodarczych. Obejmuje on zarówno wszystkie przychody jak i koszty poniesione w 2012 roku.

Zgodnie z ewidencją księgową przychody Spółdzielni w roku ubiegłym wyniosły ogółem kwotę 61.580,28 tys zł. z tego:

eksploatacja zasobów mieszkaniowych	27.704,14 tys. zł.
działalność pozostała	6.127,85 tys. zł.
woda i ścieki	9.758,58 tys. zł.
gospodarka cieplna - c.o.	16.252,09 tys. zł.
gospodarka cieplna - c. w.	1.699,57 tys. zł.
działalność społ.-wych.	38,05 tys. zł.

Przychody finansowe stanowią kwotę 699,98 tys. zł. i obejmują głównie odsetki od środków na rachunkach bankowych i odsetki od nieterminowych wpłat należnych opłat eksploatacyjnych.

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 303,43 tys. zł. dotyczą zwrotów opłat sądowych i komorniczych. Wykazane wg układu rodzajowego koszty działalności w roku 2012 wyniosły 61.037,29 tys. zł.a ich struktura przedstawia się następująco:



Pozostałe koszty operacyjne w kwocie 484,68 tys. zł. obejmują koszty postępowania sądowego i komorniczego, oraz koszty likwidacji środków trwałych.

ANALIZA WSKAŹNIKOWA

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

Analiza płynności finansowej

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

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi:

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

Środki pieniężne / zobowiązania bieżące

2009 rok	***2010 rok***	***2011 rok***	***2012 rok***
Wszp =106,10%	***Wszp = 161,15 %***	***Wszp =74,05 %***	***Wszp =64,77 %***

Przedstawiona wartość na dzień bilansowy minionego roku mówi nam że 31 grudnia 2012 mogliśmy spłacić w trybie natychmiastowym 64 % posiadanych zobowiązań krótkoterminowych.

Biorąc pod uwagę fakt, że prawidłowy poziom wskaźnika to kilka do kilkunastu procent brak jest w naszym przypadku (we wszystkich analizowanych latach) jakichkolwiek zagrożeń odnośnie wypłacalności i terminowej realizacji zobowiązań.

Wskaźnik bieżącej płynności:

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

Środki obrotowe – zapasy / zobowiązania bieżące

2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok
Wbp = 145,30 %	***Wbp = 198,76 %***	***Wbp = 107,19 %***	***Wbp =111,21%***

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

Analiza wspomagania finansowego – poziomu zadłużenia

Określa w jakim stopniu LSM finansuje swoją działalność środkami zewnętrznymi.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego.

Wzkwł = Zobowiązania ogółem/kapitał własny

2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok
Wzkwł = 4,21%	***Wzkwł = 4,31%***	***Wzkwł = 7,22%***	***Wzkwł = 5,92%***

Poziom wskaźnika informuje nas, że w 2012 roku na jedną jednostkę kapitałów własnych przypadło zaledwie 0,06 jednostki kapitału obcego. Jest potwierdzeniem że Spółdzielnia w działalność angażuje przede wszystkim własne zasoby kapitałowe.

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego.

Wzd = Zadłużenie długoterminowe / Kapitał własny

2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok
Wzdł. = 1,32 %	***Wzdł. = 0,90 %***	***Wzdł. = 0,90 %***	***Wzdł. =0,82%***

Tendencja malejąca wskaźnika oznacza, że Spółdzielnia spłaca swoje zobowiązania nie zaciągając nowych.
Tutaj, kolejny raz podkreślamy że zobowiązania długoterminowe to wyłącznie omówione wcześniej kredyty na budownictwo mieszkaniowe z lat 90-tych.

Stopień (należności) zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych

Wze = zaległości (należności) eksploatacyjne /obciążenia eksploatacyjne

2009 rok	2010 rok	2011 rok	2012 rok
Wze = 5,61 %	***Wze = 6,31 %***	***Wze = 6,31 %***	***Wze =6,15***

Zaległości mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych na koniec 2012 roku ukształtowały się na poziomie 6,15 % w stosunku do należnych opłat rocznych.
Wszystkie przedstawione wskaźniki charakteryzujące działalność zarówno w roku minionym, jak i na przestrzeni ostatnich lat potwierdzają stabilność finansową Spółdzielni i gwarantują kontynuację jej działalności.

PODSUMOWANIE

Spółdzielnia – jak Państwo doskonale wiedzą jest instytucją która zgodnie z założeniami rozlicza się bezwynikowo. Wypracowany zysk to efekt „normalnej" działalności wygenerowany niejako „przy okazji" co wcale nie znaczy, że bez działania Spółdzielni. Tą zasadą będziemy się również kierować w 2013 r.

Jest kilka problemów, których rozwiązanie jest aczkolwiek konieczne, wręcz palące niestety leżące poza możliwościami prawnymi organów Spółdzielni. Najważniejszym, obok zaległości w opłatach, o których była mowa w poprzednich częściach jest świadome zaniżanie liczby osób rzeczywiście mieszkających w mieszkaniach wynajmowanych (oczywiście nie dotyczy to wszystkich mieszkań). Proceder ten powoduje, że zaniżane są wnoszone opłaty i co gorsze są one niższe od ponoszonych kosztów. Co gorsze Spółdzielnia nie ma żadnych możliwości prawnych aby weryfikować składane oświadczenia o ilości mieszkańców.

Drugim niepokojącym zjawiskiem jest tendencja do wzrostu zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Jest to konsekwencja spadku dochodów mieszkańców, rosnące bezrobocie, jednym słowem recesja, którą wyraźnie wszyscy odczuwamy.

Korzystając z okazji zachęcamy mieszkańców do kontaktów ze Spółdzielnią, tak aby wspólnie próbować wybrnąć z kłopotów związanych z opłatami za mieszkanie.

Rok 2013 będzie kontynuacją działań z lat ubiegłych. Nie ma potrzeby zmieniać sprawdzonych i skutecznych metod działania. Oczywiście będzie to możliwe wtedy gdy „wszystkowiedzący naprawiacze Spółdzielni" nie zmienią prawa tak aby tą działalność wręcz zablokować.

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

TABELARYCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ LSM ZA 2012 ROK

I. STAN ZASOBÓW NA 31.12.2012 ROK
II. KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ
III. KOSZTY KONSERWACJI
IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY
IVA. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2012
V. KOSZTY CENTRALNEGO OGRZEWANIA
VI. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2012 ROK
VII. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM
VIII. BILANS NA DZIEŃ 31.12.2012 ROK
IX. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

I. STAN ZASOBÓW LSM na dzień 31 grudnia 2012 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	58	3 103	164	153 883,86	145 329,49	2 724,60	2 070,10	3 759,67
2.	J. Słowackiego	18	1 964	311	95 810,17	85 555,11	4 649,23	2 429,87	3 175,96
3.	Piastowskie	30	1 314	258	70 650,38	64 315,67	4 155,40	670,95	1 508,36
4.	Z. Krasińskiego	17	1 546	168	82 370,51	73 658,80	2 514,60	585,00	5 612,11
5.	H. Sienkiewicza	17	1 392	250	81 200,96	68 668,97	4 127,06	3 051,80	5 353,13
6.	M. Konopnickiej	22	1 920	78	103 085,25	96 850,08	1 263,23	1 390,40	3 581,54
7.	B. Prusa	50	1 989	48	105 028,22	100 072,29	783,03	138,40	4 034,50
8.	Zarząd Ogólny				1 663,00				1 663,00
9.	Dom Kultury				1 426,00				1 426,00
	RAZEM	**212**	**13 228**	**1 277**	**695 118,35**	**634 450,41**	**20 217,15**	**10 336,52**	**30 114,27**

I.a ZESTAWIENIE LOKALI POSIADAJĄCYCH ODRĘBNĄ WŁASNOŚĆ na dzień 31 grudnia 2012 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	1 269	1 217	48	4	60 653,15	59 487,45	839,60	326,10
2.	J. Słowackiego	797	706	86	5	33 050,23	31 421,91	1 356,45	271,87
3.	Piastowskie	564	493	70	1	25 134,85	23 979,85	1 136,50	18,50
4.	Z. Krasińskiego	637	586	48	3	29 283,20	28 314,60	787,20	181,40
5.	H. Sienkiewicza	600	513	76	11	28 322,98	25 644,00	1 289,98	1 389,00
6.	M. Konopnickiej	782	757	21	4	39 181,19	38 468,09	342,90	370,20
7.	B. Prusa	782	762	20	0	39 610,97	39 279,10	331,87	0,00
	RAZEM	**5 431**	**5 034**	**369**	**28**	**255 236,57**	**246 595,00**	**6 084,50**	**2 557,07**

II. KOSZTY EKSPLOATACJI LUBELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2012 ROK (w złotych)

Wyszczególnienie	Osiedle im.							RAZEM	Struktura (%)
	A. Mickiewicza	J. Słowackiego	Piastowskie	Z. Krasińskiego	H. Sienkiewicza	M. Konopnickiej	B. Prus		
koszty osob. z narzutami	968 444	675 091	520 963	567 884	647 086	768 734	770 907	**4 919 110**	8,06%
energia	265 468	142 624	194 393	216 086	136 636	245 148	118 154	**1 318 509**	2,16%
zimna woda i ścieki, abonament MPWIK	2 136 439	1 513 114	1 024 821	1 089 344	1 112 540	1 555 661	1 385 513	**9 817 433**	16,09%
wywóz nieczystości	475 233	399 423	196 353	387 795	255 641	316 495	288 349	**2 319 289**	3,80%

centralne ogrzewanie	3 732 445	2 465 381	1 543 416	2 017 793	1 818 637	2 201 617	2 516 389	**16 295 679**	26,71%
podgrzew wody	85 711		67 273	170 306	46 912	127 137	1 202 230	**1 699 570**	2,79%
remonty	1 794 063	1 166 659	810 385	1 150 349	936 425	1 585 064	1 295 325	**8 738 270**	14,32%
– odpis na fundusz remontowy	1 132 387	1 069 519	670 024	897 270	516 171	919 950	725 947	**5 931 268**	9,72%
– odpis na f. remontowy (docieplenie)	571 601	169	0	0	345 364	451 363	497 234	**1 865 732**	3,06%
– koszty remontów	90 075	96 972	140 361	253 079	74 890	213 751	72 143	**941 271**	1,54%
podatki i opłaty	250 264	252 658	128 326	220 765	219 287	206 200	183 863	**1 461 363**	2,40%
ubezpieczenie majątku	173 490	110 058	84 135	96 585	96 214	119 424	146 384	**826 289**	1,35%
pozostałe koszty	746 686	416 131	264 924	404 855	346 063	565 407	422 540	**3 166 605**	5,19%
narzuty kosztów ogólnych	765 500	502 911	347 079	466 327	429 775	545 652	534 154	**3 591 398**	5,89%
koszty konserwacji	1 128 325	713 105	540 766	694 683	644 217	900 984	747 940	**5 370 021**	8,80%
RAZEM osielda	**12 522 067**	**8 357 155**	**5 722 834**	**7 482 774**	**6 689 434**	**9 137 525**	**9 611 749**	**59 523 537**	**97,58%**
Działalność społ.-wych.i kulturalna Spółdzielni i lokale administracji ogólnej								**1 513 749**	2,42%
KOSZTY OGÓŁEM								**61 037 286**	100,00%

III. KOSZTY KONSERWACJI ZA 2012 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**	**922 512**	**614 024**	**446 968**	**554 710**	**504 037**	**711 362**	**620 300**	**4 373 912**
	1.Koszty konserwatorów	458 415	386 857	238 020	255 049	264 027	460 833	400 749	2 463 949
	2.Konserwacja zieleni	206 997	79 849	58 758	85 662	91 077	91 393	106 305	720 041
	3.Pogotowie techniczne	31 985	20 243	15 231	17 462	15 117	22 602	23 707	146 346
	4.Konserwacja hydrofornii	8 266	10 181	12 398	24 318	12 398	34 074	22 730	124 366
	5.Pozostałe koszty	216 849	116 894	122 561	172 219	121 417	102 460	66 809	919 210
II.	**Konserwacja urządzeń dźwigowych**	**99 714**	**36 625**	**47 062**	**86 171**	**90 019**	**127 462**	**54 821**	**541 874**
III.	**Konserwacja instalacji c.o.**	**106 100**	**62 456**	**46 736**	**53 803**	**50 161**	**62 160**	**72 820**	**454 235**
	Ogółem koszty (I + II + III)	**1 128 325**	**713 105**	**540 766**	**694 683**	**644 217**	**900 984**	**747 940**	**5 370 021**

IV. WYDATKOWANIE PLANOWANYCH ŚRODKÓW NA REMONTY ZA 2012 ROK (w złotych)

(LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE, MIENIE OSIEDLA)

OSIEDLA	PLAN NA 2012 ROK	WYKONANIE ZA 2012 ROK	Wskaźnik
os.im.A.Mickiewicza	994 315 zł	1 082 437 zł	108,86%
os.im.J.Słowackiego	963 936 zł	1 094 615 zł	113,56%
os.im.Piastowskie	429 267 zł	392 422 zł	91,42%
os.im.Z.Krasińskiego	784 343 zł	797 372 zł	101,66%
os.im.H.Sienkiewicza	516 203 zł	1 319 909 zł	255,70%
os.im.M.Konopnickiej	760 277 zł	794 863 zł	104,55%
os.im.B.Prusa	726 180 zł	738 238 zł	101,66%
OGÓŁEM	**5 174 521 zł**	**6 219 855 zł**	**120,20%**

1. Koszty remontów lokali użytkowych z funduszu remontowego:	**722 232 zł**
- lokale użytkowe wbudowane	286 500 zł
- lokale wolnostojące	42 038 zł
- mienie Spółdzielni	393 693 zł
2. Koszty remontów lokali z przychodów lokali w 2012 r.	**1 047 020 zł**
- lokale użytkowe wbudowane i wolnostojące	806 354 zł
- mienie spółdzielcze i inne	240 666 zł
Ogółem: (w zł.)	**7 989 108 zł**

IVa. STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2012

	Osiedle Adama Mickiewicza	
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2012
I	Grażyny 1,3,5 Rymwida 4,6,8	-308 298
II	Grażyny 2,4,6,8 K.Wallenroda 5,7,9,11	57 613
III	Grażyny 12,14,16,18	99 340
IV	Grażyny 21,23,25,27,29	50 772
V	Grażyny 20 Wajdeloty 4,6	42 260
VI	Grażyny 9,11,13,15,17 Pana Tadeusza 2,4,8,10,12	-213 435
VII	K.Wallenroda 2,2B,2C,2D	126 293
VIII	Wajdeloty 3,5,7,11 Wileńska 8,10	60 526
IX	K.Wallenroda 6,8 Wajdeloty 10	13 726
X	Wajdeloty 14,16,18,20	3 672
XVI	Wileńska 2 a,b,d,e,f	62 607
	Razem lokale mieszkalne	-4 923
	Osiedle Juliusza Słowackiego	
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2012
I	Balladyny 2,4,6,8	99 384
II	Balladyny 12,16,18,20	9 684
III	Zana 8,10,12	113 753
IV	Skierki 1,3,5,7	140 767
V	Wileńska 7,11,15	-8 613
	Razem lokale mieszkalne	354 975
	Osiedle Piastowskie	
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2012
I	B.Śmiałego 6,6b,8,12 Gliniana 43	146 817
II	B.Chrobrego 24 K.Wielkiego 13	1 462
III	B.Chrobrego 15,17 L.Czarnego 5,7	-327 349
IV	B.Chrobrego 20 K.Wielkiego 9	152 134
V	B.Chrobrego 1,3,5,7,9	240 461
VI	B.Chrobrego 8,10,12,16 K.Wielkiego 1,3 B.Śmiałego 3,5,7	-47 849
VII	B.Chrobrego 2,4,6	108 919
VIII	Mieszka I 1	-169 416
IX	K.Wielkiego 5	58 826
	Razem lokale mieszkalne	164 004
	Osiedle Zygmunta Krasińskiego	
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2012
I	Z.Krasińskiego 10,12,16,18 Irydiona 2,4,6,8,10	-69 801
II	Z.Krasińskiego 6,Leonarda 5,7,9,11,13	268 432
III	Z.Krasińskiego 3, Zana 13	163 104
	Razem lokale mieszkalne	361 735
	Osiedle Henryka Sienkiewicza	
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2012
I	Skrzetuskiego 6,8,10 P.Wołodyjowskiego 3	-784 491
II	Juranda 1,3,5 P.Wołodyjowskiego 6,Skrzetuskiego 2,2a,2b,4	20 375
III	P.Wołodyjowskiego 7,9,11	80 354
IV	Zana 27,29	58 145
	Razem lokale mieszkalne	-625 618
	Osiedle Marii Konopnickiej	
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2012
I	Jana Sawy 5	-434 993
II	Żarnowiecka 4,6,8 Pana Balcera 1	186 653
III	Pana Balcera 8,10	18 507
IV	Kaliska 1,3,5 Żarnowiecka 3,5,7	162 102
V	Pana Balcera 11,12 Skrzatów 2,5,7,9	340 417
VI	Jana Sawy 11,13,15	-240 491
	Razem lokale mieszkalne	32 196
	Osiedle Bolesława Prusa	
Nieruchomość	Lokale mieszkalne	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2012
I	Pozytywistów 15,20,22 Rzeckiego 14,19	-3 069
II	Emancypantek 2,3,4,5 Faraona 4,6 Ochockiego 2,3,4,5,6	18 738
III	M.Brzeskiej 5,7 Rzeckiego 3	144 291
IV	Pozytywistów 2,3,4,6,7,7a,8,10,12,14,14a Rzeckiego 4 M.Brzeskiej 9	162 991
V	M.Brzeskiej 10,12,14,16 Nadbystrzycka 97,99,101,103	5 391
VI	M.Brzeskiej 2,4,6,8 Nadbystrzycka 89,91,93	26 264
X	Nadbystrzycka 85,87	-206 875
XIII	Pozytywistów 16 Dom Seniora	25 523
	Razem lokale mieszkalne	173 254

V. ZESTAWIENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA (lokale mieszkalne) ZA 2012 ROK

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	971 763,12	614 895,36	376 023,70	524 609,64	530 270,70	642 812,08	713 328,71	4 373 703,31	26,91%
Usługi przesyłowe	445 517,75	283 006,44	189 692,68	266 958,18	268 329,79	327 107,38	362 990,08	2 143 602,30	13,19%
Pobrane ciepło, opłata przesył. zmienna	2 311 880,39	1 567 479,67	938 388,02	1 226 225,63	1 019 981,85	1 230 754,96	1 440 070,43	9 734 780,95	59,90%
Razem	**3 729 161,26**	**2 465 381,47**	**1 504 104,40**	**2 017 793,45**	**1 818 582,34**	**2 200 674,42**	**2 516 389,22**	**16 252 086,56**	**100,00%**

VI. STRUKTURA ZADŁUŻENIA NA 31.12.2012 ROK (w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Ogółem zadłużenia na 31.12.11 r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.11r.	Zadłużenie w zł/m² na 31.12.2011r.	Ogółem zadłużenia na 31.12.12 r.	Wskaźnik zadłużenia na 31.12.12r.	Zadłużenie w zł/m² na 31.12.2012r.
		w złotych	w %		w złotych	w %	
1.	**Ogółem**	**3 954 001,62 zł**	**6,31%**	**5,83**	**3 947 788,61 zł**	**6,15%**	**5,75**
a)	lokale mieszkalne	3 548 173,54 zł	6,56%	5,67	3 545 894,66 zł	6,43%	5,59
b)	l. użytkowe - ogółem	388 983,46 zł	5,02%	12,24	387 724,32 zł	4,72%	12,03
c)	garaże	16 844,62 zł	2,05%	0,83	14 169,63 zł	1,72%	0,70
2.	**A. Mickiewicza**	**660 044,08 zł**	**5,63%**	**4,72**	**704 632,30 zł**	**5,65%**	**4,76**
	l. mieszkalne	656 112,94 zł	5,64%	4,78	703 167,91 zł	5,68%	4,84
	garaże	3 931,14 zł	3,75%	1,45	1 464,39 zł	1,40%	0,54
3.	**J.Słowackiego**	**688 301,74 zł**	**8,87%**	**7,63**	**645 499,66 zł**	**8,27%**	**7,16**
	l. mieszkalne	684 772,47 zł	9,01%	8,00	642 330,56 zł	8,41%	7,51
	garaże	3 529,27 zł	2,14%	0,76	3 169,10 zł	1,92%	0,68
4.	**Os.Piastowskie**	**337 508,04 zł**	**6,17%**	**4,93**	**306 355,47 zł**	**5,53%**	**4,47**
	l. mieszkalne	332 609,51 zł	6,38%	5,17	300 248,56 zł	5,69%	4,67
	garaże	4 898,53 zł	1,92%	1,18	6 106,91 zł	2,38%	1,47
5.	**Z.Krasińskiego**	**385 479,67 zł**	**5,87%**	**5,06**	**383 548,20 zł**	**5,77%**	**5,04**
	l. mieszkalne	383 888,25 zł	5,93%	5,21	382 283,32 zł	5,83%	5,19
	garaże	1 591,42 zł	1,74%	0,63	1 264,88 zł	1,39%	0,50
6.	**H.Sienkiewicza**	**385 821,94 zł**	**6,51%**	**5,30**	**390 215,82 zł**	**6,50%**	**5,36**
	l. mieszkalne	383 961,32 zł	6,63%	5,59	388 393,83 zł	6,63%	5,66
	garaże	1 860,62 zł	1,34%	0,45	1 821,99 zł	1,30%	0,44
7.	**M.Konopnickiej**	**555 749,54 zł**	**6,73%**	**5,66**	**586 822,17 zł**	**7,05%**	**5,98**
	l. mieszkalne	555 409,84 zł	6,77%	5,73	586 745,59 zł	7,09%	6,06
	garaże	339,70 zł	0,78%	0,27	76,58 zł	0,17%	0,06
8.	**B.Prusa**	**552 113,15 zł**	**6,03%**	**5,48**	**542 990,67 zł**	**5,91%**	**5,38**
	l. mieszkalne	551 419,21 zł	6,03%	5,51	542 724,89 zł	5,92%	5,42
	garaże	693,94 zł	2,94%	0,89	265,78 zł	1,15%	0,34

VII. ZALEGŁOŚCI W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

Lp.	Wyszczególnienie	Stan zadłużenia na 31.12.2011r.		Ogółem zadłużenia na 31.12.12 r. w złotych	Ilość lokali zalegających na 31.12.2012r.	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	660 044,08 zł	1 116	704 632,30 zł	914	225 011,97 zł	792	77 684,60 zł	61	79 582,73 zł	32	322 353,00 zł	29
	l. mieszkalne	656 112,94 zł	1 076	703 167,91 zł	878	223 914,58 zł	757	77 684,60 zł	61	79 215,73 zł	31	322 353,00 zł	29
	garaże	3 931,14 zł	40	1 464,39 zł	36	1 097,39 zł	35	0,00 zł	0	367,00 zł	1	0,00 zł	0
2.	J.Słowackiego	688 301,74 zł	819	645 499,66 zł	710	148 748,89 zł	591	87 267,66 zł	64	52 373,90 zł	20	357 109,21 zł	35
	l. mieszkalne	684 772,47 zł	747	642 330,56 zł	643	147 437,87 zł	528	87 114,92 zł	63	51 988,30 zł	19	355 789,47 zł	33
	garaże	3 529,27 zł	72	3 169,10 zł	67	1 311,02 zł	63	152,74 zł	1	385,60 zł	1	1 319,74 zł	2
3.	Piastowskie	337 508,04 zł	546	306 355,47 zł	522	109 306,02 zł	441	77 857,02 zł	60	34 738,60 zł	12	84 453,83 zł	9
	l. mieszkalne	332 609,51 zł	488	300 248,56 zł	471	107 683,78 zł	396	76 358,27 zł	56	33 892,91 zł	11	82 313,60 zł	8
	garaże	4 898,53 zł	58	6 106,91 zł	51	1 622,24 zł	45	1 498,75 zł	4	845,69 zł	1	2 140,23 zł	1
4.	Z.Krasińskiego	385 479,67 zł	595	383 548,20 zł	526	136 205,21 zł	456	79 394,21 zł	49	41 762,98 zł	11	126 185,80 zł	10
	l. mieszkalne	383 888,25 zł	556	382 283,32 zł	503	135 219,73 zł	434	79 114,81 zł	48	41 762,98 zł	11	126 185,80 zł	10
	garaże	1 591,42 zł	39	1 264,88 zł	23	985,48 zł	22	279,40 zł	1	0,00 zł	0	0,00 zł	0
5.	H.Sienkiewicza	385 821,94 zł	566	390 215,82 zł	485	110 620,98 zł	411	51 448,13 zł	38	71 289,80 zł	21	156 856,91 zł	15
	l. mieszkalne	383 961,32 zł	508	388 393,83 zł	428	109 442,94 zł	357	50 804,18 zł	35	71 289,80 zł	21	156 856,91 zł	15
	garaże	1 860,62 zł	58	1 821,99 zł	57	1 178,04 zł	54	643,95 zł	3	0,00 zł	0	0,00 zł	0
6.	M.Konopnickiej	555 749,54 zł	742	586 822,17 zł	680	188 145,41 zł	589	77 058,31 zł	52	62 914,09 zł	20	258 704,36 zł	19
	l. mieszkalne	555 409,84 zł	723	586 745,59 zł	666	188 068,83 zł	575	77 058,31 zł	52	62 914,09 zł	20	258 704,36 zł	19
	garaże	339,70 zł	19	76,58 zł	14	76,58 zł	14	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
7.	B.Prusa	552 113,15 zł	758	542 990,67 zł	693	205 282,90 zł	602	88 267,28 zł	56	61 476,47 zł	17	187 964,02 zł	18
	l. mieszkalne	551 419,21 zł	726	542 724,89 zł	686	205 017,12 zł	595	88 267,28 zł	56	61 476,47 zł	17	187 964,02 zł	18
	garaże	693,94 zł	32	265,78 zł	7	265,78 zł	7	0,00 zł	0	0,00 zł	0	0,00 zł	0
8.	OGÓŁEM	3 954 001,62 zł	5 396	3 947 788,61 zł	4 798	1 290 850,34 zł	4 095	586 184,18 zł	395	407 296,08 zł	134	1 663 458,01 zł	174
a)	l. mieszkalne	3 548 173,54 zł	4 824	3 545 894,66 zł	4 275	1 116 784,85 zł	3 642	536 402,37 zł	371	402 540,28 zł	130	1 490 167,16 zł	132
b)	garaże	16 844,62 zł	318	14 169,63 zł	255	6 536,53 zł	240	2 574,84 zł	9	1 598,29 zł	3	3 459,97 zł	3
c)	l. użytkowe -ogółem	388 983,46 zł	254	387 724,32 zł	268	167 528,96 zł	213	47 206,97 zł	15	3 157,51 zł	1	169 830,88 zł	39

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Lublinie

BILANS NA 31.12.2012 r.

załącznik nr 1 do raportu

	AKTYWA	Stan na 01.01.2012	Stan na 31.12.2012
A	*Aktywa trwałe*	334 163 529,60	280 891 341,59
I.	Wartości niematerialne i prawne	12 911,47	2 217,73
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	12 911,47	2 217,73
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	323 702 745,07	272 791 528,65
1.	Środki trwałe	312 330 399,34	259 001 144,34
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	40 770 955,89	36 511 555,29
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	270 112 064,16	221 204 416,15
c)	urządzenia techniczne i maszyny	993 487,49	902 391,78
d)	środki transportu	366 277,57	272 978,14
e)	inne środki trwałe	87 614,23	109 802,98
2.	Środki trwałe w budowie	11 372 345,73	13 790 384,31
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III.	Należności długoterminowe	10 426 928,66	7 957 278,81
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek	10 426 928,66	7 957 278,81
IV.	Inwestycje długoterminowe	20 944,40	140 316,40
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	20 944,40	140 316,40
a)	w jednostkach powiązanych		
-	udziały i akcje		
-	inne papiery wartościowe		
-	udzielone pożyczki		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	20 944,40	140 316,40
-	udziały i akcje	20 944,40	140 316,40
-	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*	22 238 940,07	15 668 210,87
I.	Zapasy		
1.	Materiały		
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	6 614 324,15	6 171 607,71
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	6 614 324,15	6 171 607,71
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	3 856 060,14	3 881 639,66
-	do 12 miesięcy	3 856 060,14	3 881 639,66
-	powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 034 089,49	1 645 952,54
c)	inne	724 174,52	644 015,51
d)	dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	15 362 739,28	9 125 912,24
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	15 362 739,28	9 125 912,24
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	15 362 739,28	9 125 912,24
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	15 362 739,28	9 125 912,24
-	inne środki pieniężne		
-	inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	261 876,64	370 690,92
	Aktywa razem	356 402 469,67	296 559 552,46

	PASYWA	Stan na 01.01.2012	Stan na 31.12.2012
A	*Kapitał własny*	328 254 452,05	276 566 880,98
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	170 391 830,87	128 373 683,91
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	-552,62	-552,62
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	90 805 177,69	69 335 766,45
V.	Kapitał z aktualizacji wyceny	58 480 966,76	72 849 122,44
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	7 520 171,81	5 712 945,98
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych	497 891,36	0,00
VIII	Zysk (strata) netto	558 966,18	295 914,82
IX.	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	*Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania*	28 148 017,62	19 992 671,48
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	2 953 062,57	2 270 638,62
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 953 062,57	2 270 638,62
a)	kredyty i pożyczki	2 953 062,57	2 270 638,62
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	24 158 677,12	16 807 589,37
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	20 746 690,93	14 088 960,97
a)	kredyty i pożyczki	0,00	513,70
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	15 336 841,98	9 783 886,09
-	do 12 miesięcy	15 336 841,98	9 783 886,09
-	powyżej 12 miesięcy		
e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	816 894,55	742 610,21
h)	z tytułu wynagrodzeń	77 557,35	14 039,83
i)	inne	4 515 397,05	3 547 911,14
3.	Fundusze specjalne	3 411 986,19	2 718 628,40
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 036 277,93	914 443,49
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 036 277,93	914 443,49
-	długoterminowe		
-	krótkoterminowe	1 036 277,93	914 443,49
	Pasywa razem	356 402 469,67	296 559 552,46

Lublin, dnia: 15.03.2013r. Sporządziła: Anna Górna

Z-ca Głównego Księgowego
Anna Górna

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
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

LUBELSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Lublinie

załącznik nr 2 do raportu

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za okres od dnia 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

Wariant porównawczy (wersja I)

TREŚĆ	ZA ROK	
	POPRZEDNI	BIEŻĄCY
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	**58 752 090,70**	**61 321 038,85**
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	59 352 259,34	61 580 277,94
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie- wartość dodatnia, zmniejszenie- wartość ujemna)	-828 442,38	-259 239,09
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	228 273,74	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	**58 712 224,25**	**61 037 285,99**
I. Amortyzacja	642 853,54	766 175,95
II. Zużycie materiałów i energii	28 506 058,06	30 416 940,14
III. Usługi obce	6 979 775,59	7 029 807,96
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 521 711,36	1 583 140,33
- podatek akcyzowy		
V. Wynagrodzenia	8 216 327,83	8 451 102,12
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 870 979,77	2 066 807,13
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	10 974 518,10	10 723 312,36
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	**39 866,45**	**283 752,86**
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	**349 274,02**	**303 428,58**
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	102 849,99	81 374,57
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	246 424,03	222 054,01
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	**386 086,63**	**484 681,67**
I.Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	50 093,19	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	335 993,44	484 681,67
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	3 053,84	102 499,77
G. PRZYCHODY FINANSOWE	**967 016,64**	**699 979,10**
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	110,00	152,00
- od jednostek powiązanych		
II. Odsetki, w tym:	966 906,64	699 827,10
- od jednostek powiązanych		
III. Zysk ze zbycia inwestycji (sprzedaż akcji)		
IV. Aktualizacja wartości inwestycji		
V. Inne		
H. KOSZTY FINANSOWE	**50 232,30**	**172,05**
I. Odsetki, w tym:	50 232,30	172,05
- dla jednostek powiązanych		
II. Strata ze zbycia inwestycji		
III. Aktualizacja wartości inwestycji		
IV. Inne (różnice kursowe)		
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	**919 838,18**	**802 306,82**
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		
II. Straty nadzwyczajne		
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+\-J)	**919 838,18**	**802 306,82**
L. PODATEK DOCHODOWY	360 872,00	506 392,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)		
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	558 966,18	295 914,82

Lublin, dnia 15.03.2013r. **Sporządziła: Anna Górna**

Z-ca Głównego Księgowego
Anna Górna

Z-ca Prezesa d/s ekonomiczno-finansowych
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

Niezależnego Biegłego Rewidenta

Dla Walnego Zgromadzenia Członków Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie.

Przeprowadziłem badanie załączonego sprawozdania finansowego za 2012 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 2012 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **296.559.552,46 zł**

3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku wykazujący zysk netto w kwocie **295.914,82 zł**

4) zestawienie zmian w kapitale własnym, wykazujące zmniejszenie kapitału własnego za rok 2012 o kwotę **51.687.571,07 zł**

5) rachunek przepływów pieniężnych, który za rok 2012 rok wykazuje obniżenie stanu środków pieniężnych o kwotę **6.236.827,04 zł**

6) dodatkowe informacje i objaśnienia

7) sprawozdanie Zarządu z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2012 rok

Za sporządzenie tego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Moim 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 przeprowadziłem stosownie do postanowień:

1) rozdziału 7 art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (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 zaplanowałem i przeprowadziłem w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.
W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości, 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.
Uważam, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Moim 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 2012 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 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 15 marca 2013 roku

BADANIE PRZEPROWADZIŁ:

Biegły Rewident
Nr 5583
mgr Józef Furtak

PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH:

Józef Furtak
Badanie Sprawozdań Finansowych
Podmiot Uprawniony Nr 746
20-806 Lublin, ul. Westrplatte 4
REGON 430268439

NOTATKI