

elesemka

WYDANIE SPECJALNE DLA CZŁONKÓW LSM



NR 01 / 2023
LUTY



22.03.2023 r. (środa)
godz. 12.00-18.00

Pierwsze po okresie pandemii

**PISEMNE GŁOSOWANIE
UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA**

Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
za lata 2019-2021

	Komunikat Zarządu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej	2
	Informacje o głosowaniu	3
2019	Skrócone sprawozdanie Zarządu za rok 2019	4
	Skrócone sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2019	7
2020	Skrócone sprawozdanie Zarządu za rok 2020	8
	Skrócone sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2020	11
2021	Skrócone sprawozdanie Zarządu za rok 2021	12
	Skrócone sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2021	15
	Klauzula informacyjna RODO	16

Szanowni Członkowie Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej!



Stan epidemii został zniesiony przez Rząd, a tym samym większość ograniczeń, nakazów i zakazów przestało obowiązywać. Rozporządzeniem Rady Ministrów stan epidemii został zmieniony na stan zagrożenia epidemicznego, który nadal obowiązuje (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16.12.2022 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu zagrożenia epidemicznego (Dz.U. z 2022 r., poz. 679 z późn. zm.)).

W okresie stanu epidemii z powodu nałożonych restrykcji w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie odbyły się Walne Zgromadzenia za lata: 2019, 2020 i 2021. W myśl obowiązujących wówczas przepisów, pełna odpowiedzialność prawna za zdrowie i życie uczestników spoczywała na organizatorze Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego Zarząd lub Rada Nadzorcza mogą zarządzić podjęcie uchwał Walnego Zgromadzenia na piśmie (art. 36 §9 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 648)). Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą, Uchwałą Zarządu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy nr 2/2023 z dnia 15.02.2023 r., zarządził podjęcie na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2019- 2021.

Praca Zarządu na rzecz Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej również w latach 2019-2021 była poddawana kontroli i ocenie przez niezależnych specjalistów. Przeprowadzone dwie lustracje i kontrola nadzoru budowlanego wykazały prawidłowe zarządzanie Legnicką Spółdzielnią Mieszkaniową i jej majątkiem. Niezależni biegli rewidenci pozytywnie oceniali sytuację finansową Spółdzielni jako stabilną. Uzyskane w wyniku badania wskaźniki ekonomiczno- finansowe nie wskazały zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni ani jej ograniczenia w kolejnych latach.

Pomimo kontroli przeprowadzanych każdego roku, przepisy prawa wymagają zatwierdzenia wyników z działalności Spółdzielni przez członków. W dniu 22 marca br. (tj. środę) w godz. 12:00- 18:00 odbędzie się jawne głosowanie nad przyjęciem uchwał i sprawozdań wymienionych na stronie 3. Głosować możecie Państwo w wybranym przez siebie punkcie. Członkowie mogą zapoznać się z pełną treścią uchwał i sprawozdań w wyznaczonych miejscach oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Z góry dziękujemy Państwu za poświęcony czas i udział w rozwoju naszej Spółdzielni.

Zarząd
Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

TERMIN GŁOSOWANIA

Głosowanie odbędzie się w dniu 22 marca 2023 r., w godzinach od 12.00 do 18.00.

PODSTAWY PRAWNE DO ORGANIZACJI GŁOSOWANIA

- art. 36 § 9-13 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (Dz.U. z 2021 r., poz. 648),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16.12.2022 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu zagrożenia epidemicznego (Dz.U. z 2022 r., poz. 679 z późn. zm.),
- Uchwała Zarządu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy nr 2/2023 z dnia 15.02.2023 r.

JAKIE UCHWAŁY ZOSTANĄ PODDANE GŁOSOWANIU?

Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni podejmie uchwały w sprawie:

- 1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego LSM za 2019 r.;
- 2) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu LSM z działalności za 2019 r.;
- 3) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej LSM z działalności za 2019 r.;
- 4) absolutorium członków Zarządu LSM za 2019 r.;
- 5) przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej LSM za 2019 r.;
- 6) zatwierdzenia sprawozdania finansowego LSM za 2020 r.;
- 7) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu LSM z działalności za 2020 r.;
- 8) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej LSM z działalności za 2020 r.;
- 9) absolutorium członków Zarządu LSM za 2020 r.;
- 10) przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej LSM za 2020 r.;
- 11) zatwierdzenia sprawozdania finansowego LSM za 2021 r.;
- 12) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu LSM z działalności za 2021 r.;
- 13) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej LSM z działalności za 2021 r.;
- 14) absolutorium członków Zarządu LSM za 2021 r.;
- 15) przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej LSM za 2021 r.;
- 16) wyboru delegata i zastępcy delegata Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej na Regionalny Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.



foto. freepik

GDZIE GŁOSOWAĆ?

Głosowanie uchwał nie jest poddane rejonizacji- możecie Państwo głosować z dowolnej lokalizacji.

Głosować można w następujących punktach:



Spółdzielczy Dom Kultury „Kopernik”
przy ul. Koziorożca 14 w Legnicy



Klub Mieszkańców „Agatka”
przy ul. Artyleryjskiej 40f w Legnicy



Galeria Sztuki
przy pl. Katedralnym 1 w Legnicy
(wejście od ulicy Rynek)

ZASADY GŁOSOWANIA

Przed przystąpieniem do głosowania każdy głosujący okazuje Komisji Skrutacyjnej dokument umożliwiający stwierdzenie jego tożsamości. Głosowanie odbędzie się na kartach do głosowania umożliwiających oddanie głosu „za”, „przeciw” lub „wstrzymuję się”, poprzez zakreślenie właściwego pola znakiem „X” (dwie linie przecinające się w obrębie kratki).

Za nieważny zostanie uznany głos, gdy głosujący w żadnej z kratek nie postawi znaku „X” lub odda za daną uchwałą więcej niż jeden głos, bądź jeśli oddany głos okaże się niemożliwy do odczytania.

Każdemu z członków LSM przysługuje jeden głos, niezależnie od liczby posiadanych mieszkań. Pełnomocnik może zastępować nie więcej niż jednego członka LSM. Wzór pełnomocnictwa można otrzymać w siedzibie LSM przy ul. Gwiazdnej 8 w Legnicy, dział członkowski (pok. 2).

I. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracował w 2019 roku w następującym składzie:

Prezes Zarządu– Jan Szynalski,

Z-ca Prezesa ds. Technicznych– Grzegorz Lewandowski,

Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych– Dariusz Trawiński.

Do obowiązków Zarządu należało kierowanie bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentowanie jej na zewnątrz. Wszystkie decyzje podejmowane były kolegiąlnie, zgodnie z zatwierdzonym na 2019 rok planem gospodarczo – finansowym.

Zarząd odbył **26** protokołowanych posiedzeń, w których podjął łącznie **7** uchwał i **650** decyzji dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni.

Zarząd na bieżąco kontrolował wszystkie wydatki, starając się utrzymać je w planowanych granicach. Po zakończeniu każdego kwartału rozpatrywano szczegółowe analizy gospodarczo-finansowe z działalności, które przedstawiane były komisjom Rady Nadzorczej i przyjmowane na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej.

II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia liczyła **8703** członków. W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. znajdowało się **7884** lokali mieszkalnych, w tym:

Spółdzielcze własnościowe prawo	Odrębna własność	Spółdzielcze lokatorskie prawo	Najem i bez tytułu prawnego
3354	4349	115	66

Domy jednorodzinne	Lokale użytkowe	Garaże i miejsca parkingowe	Pawilony handlowe
1	174	295	6

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2019 r. wynosiła **381.796,03 m²**. W 2019 roku w eksploatacji zasobów Spółdzielni znajdowało się **115** budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I MIENIEM SPÓŁDZIELNI

Podstawowym celem działalności Spółdzielni jest działalność w zakresie obsługi zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia prowadzi również pozostałą działalność gospodarczą.

Z pozostałej działalności wyodrębnionej Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy brutto w wysokości **1.940,7 tys. zł**. Po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **92,5 tys. zł** uzyskano zysk netto wynoszący **1.848,2 tys. zł**.

W 2019 r. Spółdzielnia poniosła koszty eksploatacji w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w łącznej wysokości **40.544,1 tys. zł**, przychody natomiast wyniosły **39.200,1 tys. zł**. Wynik na nieruchomościach mieszkaniowych, użytkowych oraz garażach za rok 2019 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **1.344 tys. zł**.

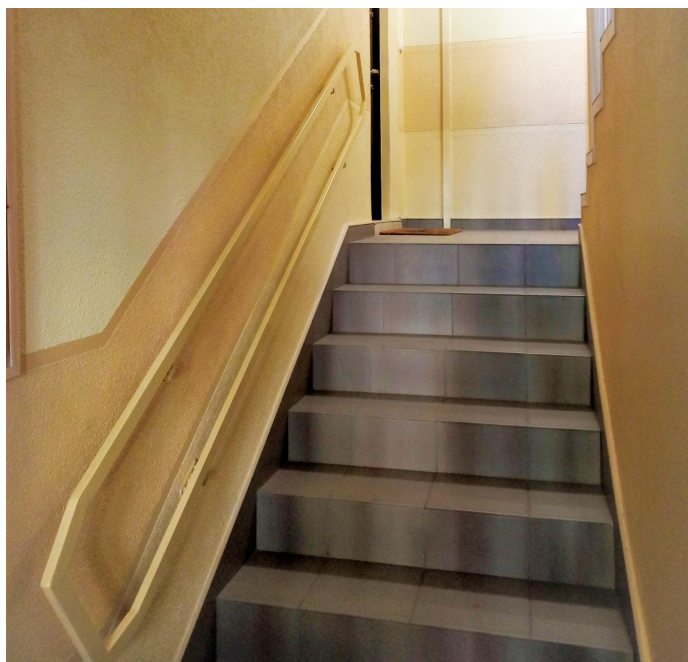
Dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (za pośrednictwem firmy Ista Polska) za okres od 01.09.2018 r. do 31.08.2019 r.

Wyszczególnienie	Kwota
Koszty zakupu ciepła wg faktur WPEC	8.310 592,74
Koszty rozliczenia ciepła, koszty podzielników	263.512,50
Zaliczki na poczet centralnego ogrzewania	9.610 159,33
WYNIK	1 036 054,09

Wydatki z funduszu remontowego wynosiły **11.097,7 tys. zł**. Gospodarka remontowa jest realizowana zgodnie z planem działań uchwalanym przez Radę Nadzorczą. Zakres planu rzeczowo-finansowego remontów za 2019 rok określony przez Zarząd, a zatwierdzony przez Radę Nadzorczą był wcześniej pozytywnie zaopiniowany przez Komisję GZM RN.



W ciągu 2019 roku plan wydatków remontowych był korygowany. Wynikało to z urealnienia szacowanych wcześniej kosztów robót na koszty wynikające z ofert przetargowych. W międzyczasie Zarząd podjął decyzje przyspieszające modernizację węzłów cieplnych, co zmieniło wysokość wydatków na termomodernizację.



Wszystkie zadania remontowe wykonane w 2019 roku miały na celu zapewnienie obiektom zarządzanym przez Spółdzielnię spełnienie warunków bezpiecznego użytkowania.

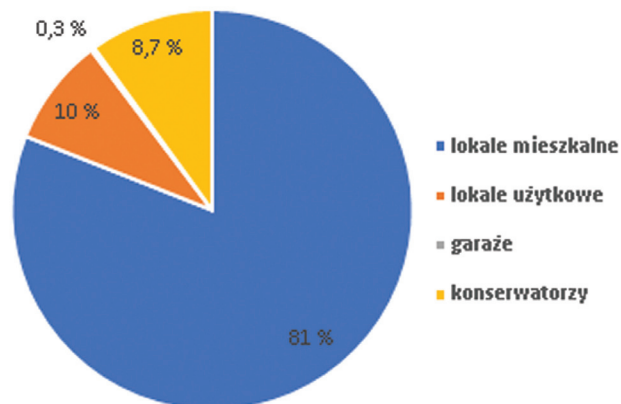
Roboty zlecane obcym wykonawcom podlegały przetargom zgodnie z obowiązującymi przepisami ogólnymi i regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. W przetargach, jak i w odbiorach robót brali udział przedstawiciele organów samorządowych.

W ramach realizacji rzeczowego zakresu robót wykonano i wydatkowano m.in. na:

remonty dachów 3 budynków	173,8 tys. zł
remonty i malowanie 13 klatek schodowych i pomieszczeń gospodarczych (12 klatek w budynkach wysokich i 1 w budynku niskim)	1.302,3 tys. zł
wymianę i naprawę opasek- 1 budynek, 4 chodniki i dojścia do klatek w 5 budynkach	220,7 tys. zł
remonty maszynowni i modernizację 4 zespołów napędowych dźwigów osobowych	440,8 tys. zł
wymianę stolarki okiennej w 51 mieszkaniach	62,7 tys. zł
termomodernizację: - projekty wymiany 36 węzłów ciepłych - dostawa i montaż węzłów ciepłych (43 budynki) - likwidacja junkersów i montaż ciepłej wody użytkowej- 7 budynków	4.886,8 tys. zł
remonty i modernizację instalacji C.O i C.W	67,5 tys. zł
remonty instalacji elektrycznych	433,6 tys. zł
remonty instalacji gazowych	22,0 tys. zł
remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	410,5 tys. zł
roboty nieprzewidziane i drobne	687,9 tys. zł

Wydatki poniesione na zarząd ogólny w wysokości **6.464,3 tys. zł** były mniejsze od planowanych o 4,1%.

Koszty zarządu ogólnego zostały rozliczone według klucza podziałowego na:



Wydatki te stanowią 22,15% wszystkich kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Zgodnie ze statutem prowadzona była działalność kulturalno-oświatowa na bazie dwóch placówek SDK „Kopernik” i KM „Agatka”.

Koszty tej działalności za 2019 rok to **956,1 tys. zł**, z tego wydatkowano na:

Koszty osobowe pracowników	659,4 tys. zł
Koszty bezosobowe pracowników	21,9 tys. zł
Koszty utrzymania placówek	174,5 tys. zł
Koszty działalności merytorycznej	100,3 tys. zł

Działalność kulturalno-oświatowa sfinansowana została w 50,60% z wpływów z opłat członków - **483,8 tys. zł** (przy miesięcznej stawce na poziomie 0,10 zł/m² p.u.), natomiast w pozostałej części - **229,3 tys. zł** z wpływów wypracowanych przez placówki.

Zadania stojące przed LSM w roku 2019 realizowane były przy średniorocznym zatrudnieniu 139,74 etatów.

Powyższe zatrudnienie zabezpiecza prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni. Daje możliwość prawidłowej obsługi mieszkańców i kontrahentów, kontroli bieżących spraw i działań oraz zapewnia należyty przepływ informacji.

IV. WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik rentowności	wsk. Bezp.	miernik	2019	2018	2017
Rentowność majątku (ROA)	2-6	%	2,75%	2,84%	2,00%
Rentowność netto (ROS)	3-8	%	3,82%	3,99%	3,10%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	15-25	%	3,79%	3,85%	2,82%

Wysoka wartość wskaźnika rentowności majątku wynika z dużej skuteczności zarządzania majątkiem. Im wyższa jest wartość wskaźnika rentowności netto, tym wyższa jest efektywność osiąganych dochodów i potencjał rozwojowy. Rosnąca wartość wskaźnika rentowności kapitału własnego informuje o tym, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest z roku na rok korzystniejsza.

Wskaźnik płynności finansowej	wsk. Bezp.	miernik	2019	2018	2017
Płynność finansowa I stopnia	1,2-2,0	krotność	1,51	0,84	1,39
Płynność finansowa II stopnia	1,0	krotność	0,65	0,83	1,39
Płynność finansowa III stopnia	0,1-0,2	krotność	0,27	0,37	1,32

Wskaźniki płynności finansowej ogólnie ustaliły się w granicach normy.

Wskaźnik rotacji (obrotowości)	wsk. Bezp.	miernik	2019	2018	2017
Spyły należności	37-52	dni	19	18	26
Splata zobowiązań	bn wyższy niż spl. Należności	dni	30	42	46
Produktywność aktywów	rok do roku	zł	0,69	0,7	0,63

Niski poziom wskaźnika należności świadczy o krótkim okresie wpływu opłat do Spółdzielni. Stopień spłaty zobowiązań obniżył się w stosunku do roku poprzedniego. Wysoki wskaźnik produktywności aktywów świadczy o efektywnym zarządzaniu przedsiębiorstwem.

V. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

W 2020 roku Zarząd będzie się koncentrował na realizacji planu finansowo – gospodarczego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Stan posiadanych środków płatniczych na rachunkach bankowych pozwala na terminowe realizowanie zobowiązań. Zachowana jest płynność finansowa, co stwierdzają wyliczone wskaźniki ekonomiczne, które od kilku lat utrzymują się na zbliżonym poziomie.

Należy stwierdzić, iż kondycja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia w kontynuowaniu działalności w okresie najbliższych lat. Celem działań Zarządu na lata następne jest kontrola danych ekonomicznych i wynikające z niej działania zarządcze.

Pełna treść *Sprawozdania Zarządu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za 2019 rok* dostępna jest do wglądu dla członków w siedzibie LSM (Biuro Obsługi Mieszkańca), domach kultury LSM: SDK Kopernik, KM Agatka oraz na stronie internetowej: www.legnickasm.pl.



W 2019 roku Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracowała w następującym składzie:

Prezydium:

- Andrzej Andrzejewski- **przewodniczący RN**,
- Aleksy Ignaczak- **zastępca przewodniczącego RN**,
- Maciej Kupaj- **zastępca przewodniczącego RN**,
- Teresa Lewandowska- **sekretarz RN**.

Przewodniczący komisji:

Komisja Rewizyjna- Krystyna Kita,

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi- Krzysztof Steliga,

Komisja Samorządowa- Zofia Kołodziejska.

Członkowie:

Halina Białas, Mirosław Buchnat, Mikołaj Lisowski, Zofia Miła, Czesława Niżnik, Beata Mikołajczak, Władysław Szudrowicz, Zbigniew Trepka.

Rada Nadzorcza odbyła **12** posiedzeń i podjęła **134** decyzje, w tym **26** uchwał, m.in.:

- rozpatrzyła 9 spraw indywidualnych mieszkańców,
- podjęła Uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu LSM z działalności za 2018 r.,
- podjęła Uchwałę w sprawie „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w LSM w Legnicy”,
- podjęła Uchwałę w sprawie zmiany miesięcznych stawek opłat za energię elektryczną od dnia 01.01.2020 r.,
- podjęła Uchwałę w sprawie obniżenia opłaty za najem pojemników i wywóz odpadów wielkogabarytowych i opłaty za system gromadzenia odpadów oraz naniesienia poprawek nazw powyższych od dnia 01.01.2020 r.

Zakres prac Rady Nadzorczej LSM w 2019 r. obejmował, między innymi:

- nadzór nad realizacją planu gospodarczo- finansowego LSM na 2019 r. Analizowanie realizacji planu gospodarczo-financego w okresach kwartalnych,
- kontrolę i analizę windykacji należności czynszowych- w okresach półrocznych; nie wniesiono uwag. „Program windykacji opłat czynszowych w LSM” był realizowany,
- analizowanie kosztów zużycia wody w tym wody niezbilansowanej i kosztów zużycia energii cieplnej,
- udział w przygotowaniach organizacyjnych i w obradach Walnego Zgromadzenia podzielonego na trzy części,
- udział w Zebraniach Osiedlowych,
- zapoznanie się z wynikami badania sprawozdania za 2018 r. i przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r., przedłożenie wniosku Walnemu Zgromadzeniu LSM o zatwierdzenie sprawozdania,
- prowadzenie kontroli w następującym zakresie:
 - ocena prawidłowości wykorzystania środków na działalność społeczną i kulturalno- oświatową, spostrzeżenia pokontrolne przekazano Zarządowi do bieżącego wykorzystania,

- przegląd placów zabaw w czerwcu 2019 r.– przygotowanie placów zabaw do okresu wakacyjnego- po przeglądzie wykonano najpilniejsze naprawy i uzupełnienia urządzeń,
- przestrzeganie terminów gwarancyjnych robót wykonywanych przez firmy zewnętrzne w zasobach LSM. Nie wykazano nieprawidłowości. W LSM funkcjonuje skuteczny system nadzoru nad gwarancjami na wykonane roboty,
- kontrola windykacji należności od lokali mieszkalnych i użytkowych– uwag nie wniesiono,
- kontrola zasadności podejmowanych decyzji przez Zarząd o odstąpieniu od pobrania odsetek od nieterminowo regulowanych należności za okres I półrocza 2019 r. (tylko jeden przypadek odstąpienia)– bez uwag,
- kontrola dotycząca prowadzenia ewidencji kosztów remontów i wpływów na fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości - ewidencja jest prowadzona– bez uwag.
- zapoznanie się z wynikami kontroli przeprowadzonej przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z Warszawy– kontrola ksiąg obiektów budowlanych oraz stanu techniczno-eksploatacyjnego zasobów LSM– bez uwag,
- zapoznanie się z wynikami kontroli przeprowadzonej przez Fundusze Europejskie Dolny Śląsk z Wrocławia dotyczącej termomodernizacji budynków przy ul. Marynarskiej 56-60 i ul. Torowej 38-52 – kontrola nie stwierdziła nieprawidłowości– bez uwag,
- zapoznanie się z informacjami Zarządu LSM dotyczącymi likwidacji junkersów i montowania instalacji ciepłej wody użytkowej,
- podwyższenie, na wniosek Zarządu, opłaty eksploatacyjnej od dnia 01.05.2019 r., od dnia 01.10.2019 r. i od dnia 01.04.2020 r.,
- zapoznanie się z informacjami Zarządu LSM dotyczącymi modernizacji węzłów cieplnych, dokonano korekty planu termomodernizacji zasobów, zwiększono środki na modernizację węzłów cieplnych z kwoty 1,2 miliona zł do kwoty 4,2 miliona zł (finansowanie z uruchomionej linii kredytowej),
- odbycie stacjonarnego szkolenia członków Rady Nadzorczej w kwietniu 2019 r.,
- udział członków RN w jesiennych przeglądach zasobów.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w posiedzeniach osobiście. W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali również udział zaproszeni przez Prezydium Rady Nadzorczej członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w komisjach kontroli remontów, uczestniczyli w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię (jako obserwatorzy) oraz w Zebraniach Osiedlowych. Dyżury członków Rady Nadzorczej pełnione były w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z przyjętym harmonogramem.

Pełna treść *Sprawozdania Rady Nadzorczej Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy z działalności w 2019 roku na Walne Zgromadzenie LSM* dostępna jest do wglądu dla członków w siedzibie LSM (Biuro Obsługi Mieszkańca), domach kultury LSM: SDK Kopernik, KM Agatka oraz na stronie internetowej: www.legnickasm.pl.

I. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracował w 2020 roku w następującym składzie:

Prezes Zarządu– Jan Szynalski,

Z-ca Prezesa ds. Technicznych– Grzegorz Lewandowski (pełnił funkcję do 01.10.2020 r.),

Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych– Dariusz Trawiński.

Do obowiązków Zarządu należało kierowanie bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentowanie jej na zewnątrz. Wszystkie decyzje podejmowane były kolegiąlnie, zgodnie z zatwierdzonym na 2020 rok planem gospodarczo – finansowym.

Zarząd odbył **33** protokołowane posiedzenia, w których podjął łącznie **8** uchwał i **1292** decyzji dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni.

Zarząd na bieżąco kontrolował wszystkie wydatki, starając się utrzymać je w planowanych granicach. Po zakończeniu każdego kwartału rozpatrywano szczegółowe analizy gospodarczo-finansowe z działalności, które przedstawiane były komisjom Rady Nadzorczej i przyjmowane na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej.

II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia liczyła **8701** członków. W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. znajdowało się **7886** lokali mieszkalnych, w tym:

Spółdzielcze własnościowe prawo	Odrębna własność	Spółdzielcze lokatorskie prawo	Najem i bez tytułu prawnego
3339	4377	106	64

Domy jednorodzinne	Lokale użytkowe	Garaże i miejsca parkingowe	Pawilony handlowe
1	170	380	6

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2020 r. wynosiła **381.892,88 m²**. W 2020 roku w eksploatacji zasobów Spółdzielni znajdowało się **115** budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I MIENIEM SPÓŁDZIELNI

Podstawowym celem działalności Spółdzielni jest działalność w zakresie obsługi zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia prowadzi również pozostałą działalność gospodarczą.

Z pozostałej działalności wyodrębnionej Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy brutto w wysokości **1.559,2 tys. zł**. Po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **360,2 tys. zł** uzyskano zysk netto wynoszący **1.199,0 tys. zł**.

W 2020 r. Spółdzielnia poniosła koszty eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, użytkowych oraz garaży w łącznej wysokości **43.768,5 tys. zł**, przychody natomiast wyniosły **42.740,7 tys. zł**. Wynik na nieruchomościach mieszkaniowych, użytkowych oraz garażach za rok 2020 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **1.027,8 tys. zł**.

Dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (za pośrednictwem firmy Ista Polska) za okres od 01.09.2019 r. do 31.08.2020 r.

Wyszczególnienie	Kwota
Koszty zakupu ciepła wg faktur WPEC	8.910 958,76
Koszty rozliczenia ciepła, koszty podzielników	256.063,16
Zaliczki na poczet centralnego ogrzewania	9.229 871,21
WYNIK	62.849,26

Gospodarka remontowa jest realizowana zgodnie z planem działań uchwalanym przez Radę Nadzorczą. Zakres planu rzeczowo-finansowego remontów za 2020 rok określony przez Zarząd, a zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, był wcześniej pozytywnie zaopiniowany przez Komisję GZM RN.

W ciągu 2020 roku plan wydatków remontowych był korygowany. Wynikało to z urealnienia szacowanych wcześniej kosztów robót na koszty wynikające z ofert przetargowych.



Wszystkie zadania remontowe wykonane w 2020 roku miały na celu zapewnienie obiektom zarządzanym przez Spółdzielnię spełnienie warunków bezpiecznego użytkowania.

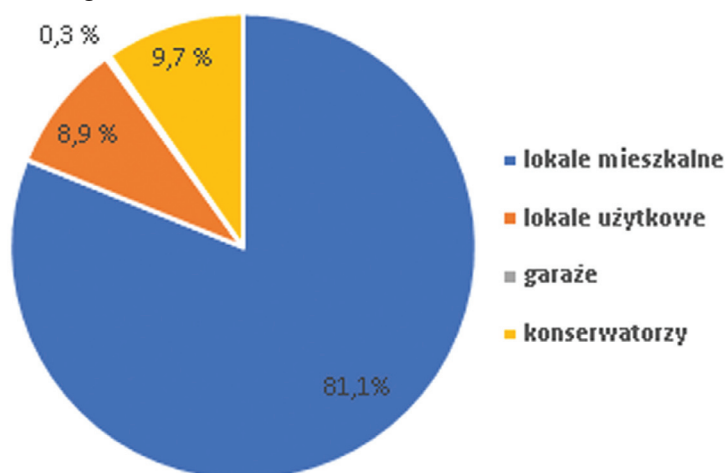
Roboty zlecane obcym wykonawcom podlegały przetargom zgodnie z obowiązującymi przepisami ogólnymi i regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. W przetargach, jak i w odbiorach robót brali udział przedstawiciele organów samorządowych.

W ramach realizacji rzeczowego zakresu robót wykonano i wydatkowano m.in. na:

zakup i montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania	1.115,0 tys. zł
remonty i malowanie 8 klatek schodowych i pomieszczeń gospodarczych	531,2 tys. zł
wymianę i naprawę opasek chodnikowych i budowa 1 parkingu przy ulicy Młynarskiej	116,1 tys. zł
remonty maszynowni i zespołów napędowych dźwigów osobowych	230,1 tys. zł
wykonanie 4 wiat śmietnikowych i 10 nawierzchni pod budowę zasieków	189,4 tys. zł
termomodernizację: - projekty wymiany 60 węzłów ciepłych - dostawa i montaż 1 węzła ciepłnrgo przy ulicy Heweliusza 7 - likwidacja junkersów i montaż ciepłej wody użytkowej- 2 budynki	192,8 tys. zł
remonty i modernizację instalacji C.O i C.W	343,2 tys. zł
remonty instalacji elektrycznych	173,9 tys. zł
wymianę stolarki okiennej w 23 mieszkaniach	40,3 tys. zł
remonty instalacji wodno- kanalizacyjnej	361,9 tys. zł
roboty nieprzewidziane i drobne	390,3 tys. zł

Wydatki poniesione na zarząd ogólny w wysokości **6.677,1 tys. zł** były mniejsze od planowanych o 1,7%.

Koszty zarządu ogólnego zostały rozliczone według klucza podziałowego na:



Wydatki te stanowią 20,43% wszystkich kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.



Zgodnie ze statutem prowadzona była działalność kulturalno-oświatowa na bazie dwóch placówek SDK „Kopernik” i KM „Agatka”.

Koszty tej działalności za 2020 rok to **808,7 tys. zł**, z tego wydatkowano na:

Koszty osobowe pracowników	580,6 tys. zł
Koszty bezosobowe pracowników	27,0 tys. zł
Koszty utrzymania placówek	168,8 tys. zł
Koszty działalności merytorycznej	27,3 tys. zł
Koszty Samopomocy Członkowskiej	5,0 tys. zł

Działalność kulturalno-oświatowa sfinansowana została w 58,29% z wpływów z opłat członków – **471,4 tys. zł** (przy stawce na poziomie 0,10 zł/m² p.u.), natomiast w pozostałej części – **104,3 tys. zł** z wpływów wypracowanych przez placówki.

Zadania stojące przed LSM w roku 2020 realizowane były przy średniorocznym zatrudnieniu **135,93** etatów.

Powyższe zatrudnienie zabezpiecza prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni. Daje możliwość prawidłowej obsługi mieszkańców i kontrahentów, kontroli bieżących spraw i działań oraz zapewnia należyty przepływ informacji.

IV. WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik rentowności	wsk. Bezp.	miernik	2020	2019	2018
Rentowność majątku (ROA)	2-6	%	1,73%	2,75%	2,84%
Rentowność netto (ROS)	3-8	%	2,47%	3,82%	3,99%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	15-25	%	2,55%	3,79%	3,85%

Wskaźnik rentowności majątku Spółdzielni określa wielkość osiągniętego zysku do wielkości posiadanych aktywów. Im wyższy poziom rentowności aktywów, tym lepsza sytuacja.

Im wyższa jest wartość wskaźnika rentowności netto, tym wyższa jest efektywność osiąganych dochodów i potencjał rozwojowy. Wskaźnik rentowności kapitału własnego informuje o wielkości zysku netto, przypadającego na jednostkę kapitału zainwestowanego. Im wyższa wartość tego wskaźnika, tym korzystniejsza jest sytuacja finansowa Spółdzielni.

Wskaźnik płynności finansowej	wsk. Bezp.	miernik	2020	2019	2018
Płynność finansowa I stopnia	1,2-2,0	krotność	1,71	1,51	0,84
Płynność finansowa II stopnia	1,0	krotność	0,91	0,65	0,83
Płynność finansowa III stopnia	0,1-0,2	krotność	0,58	0,27	0,37

Wskaźniki płynności finansowej ogólnie ustaliły się w granicach normy.

Wskaźnik rotacji (obrotowości)	wsk. Bezp.	miernik	2020	2019	2018
Spyw należności	37-52	dni	17	19	18
Splata zobowiązań	bn wyższy niż spl. Należności	dni	38	30	42

Niski poziom wskaźnika należności świadczy o krótkim okresie wpływu opłat do Spółdzielni. Stopień spłaty zobowiązań zwiększył się w stosunku do roku poprzedniego. Wysoka wartość wskaźnik produktywności aktywów świadczy o efektywnym zarządzaniu przedsiębiorstwem.

V. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

W 2021 roku Zarząd będzie się koncentrował na realizacji planu finansowo – gospodarczego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Stan posiadanych środków płatniczych na rachunkach bankowych pozwala na terminowe realizowanie zobowiązań. Zachowana jest płynność finansowa, co stwierdzają wyliczone wskaźniki ekonomiczne, które od kilku lat utrzymują się na zbliżonym poziomie. Należy stwierdzić, iż kondycja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia w kontynuowaniu działalności w okresie najbliższych lat. Celem działań Zarządu na lata następne jest kontrola danych ekonomicznych i wynikające z niej działania zarządcze.

Pełna treść *Sprawozdania Zarządu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za 2020 rok* dostępna jest do wglądu dla członków w siedzibie LSM (Biuro Obsługi Mieszkańca), domach kultury LSM: SDK Kopernik, KM Agatka oraz na stronie internetowej: www.legnickasm.pl.

W 2020 roku Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracowała w następującym składzie:

Prezydium:

- Andrzej Andrzejewski- **przewodniczący RN**,
- Aleksy Ignaczak- **zastępca przewodniczącego RN**,
- Maciej Kupaj- **zastępca przewodniczącego RN**,
- Teresa Lewandowska- **sekretarz RN**.

Przewodniczący komisji:

Komisja Rewizyjna- Krystyna Kita,
Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi- Krzysztof Steliga,
Komisja Samorządowa- Beata Mikołajczak.

Członkowie:

Halina Białas, Mirosław Buchnat, Mikołaj Lisowski, Zofia Miła, Czesława Niżnik, Paweł Piłat, Władysław Szudrowicz, Zbigniew Trepka.

Rada Nadzorcza odbyła **13** posiedzeń i podjęła **122** decyzje, w tym **29** uchwał, m.in.:

- rozpatrzyła 19 spraw indywidualnych mieszkańców,
- podjęła Uchwałę w sprawie zmiany wysokości stawek opłaty przekształceniowej dla lokali użytkowych od dnia 10.02.2020 r.,
- podjęła Uchwałę w sprawie „Regulaminu Zebrania Osiedlowego LSM w Legnicy”,
- podjęła Uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu LSM za 2019 r.,
- podjęła Uchwałę w sprawie korekty planu gospodarczo- finansowego LSM na 2020 r. (przeznaczenie kwoty 5.000 zł na cele samopomocy członkowskiej).

Zakres prac RN LSM w 2020 r. obejmował, między innymi:

- nadzór nad realizacją planu gospodarczo- finansowego Spółdzielni na 2020 r. oraz analiza realizacji zadań gospodarczo- finansowych,
- kontrola i analiza windykacji należności czynszowych- w okresach półrocznych (nie stwierdzono uwag),
- analizowanie kosztów zużycia wody w tym wody niezbilansowanej i kosztów zużycia energii cieplnej, (średni wskaźnik wody niezbilansowanej w zasobach za 2019 r. wynosił – 3,74%),
- udział w przygotowaniach organizacyjnych i w obradach Walnego Zgromadzenia podzielonego na sześć części,
- przyjęcie informacji o odwołaniu Zebrań Osiedlowych w związku z trwającą pandemią covid 19,
- zapoznanie się z wynikami badania sprawozdania za 2019 r. i przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 r., przedłożenie wniosku Walnemu Zgromadzeniu LSM o zatwierdzenie sprawozdania,
- udział członków RN, jako obserwatorów, w odbiorach realizowanych robót oraz udział w postępowaniach przetargowych,

- zatwierdzenie rzeczowo- finansowego planu remontów na 2020 r., celem sprawnej realizacji prowadzonych postępowań przetargowych, remontowych,
- zapoznanie się z informacjami Zarządu LSM dotyczącymi likwidacji junkersów i montowania instalacji ciepłej wody użytkowej,
- w związku z odwołaniami członków Spółdzielni dotyczącym podwyższenia opłaty eksploatacyjnej od dnia 01.10.2020 r., Rada Nadzorcza powtórnie dokonała szczegółowej analizy wszystkich składników opłaty eksploatacyjnej w wyniku czego uchyliła podjętą wcześniej decyzję,
- zapoznanie się z informacjami Zarządu LSM dotyczącymi modernizacji węzłów cieplnych,
- przyjęcie informacji o przygotowaniu zasobów LSM do okresu zimowego 2020/2021,
- zatwierdzenie rzeczowo- finansowego planu remontów LSM na 2021 r.,
- uchwalenie zmian w strukturze organizacyjnej LSM,
- zapoznanie się z informacjami Zarządu o częściowym zwolnieniu z opłat czynszowych użytkowników lokali użytkowych z uwagi na ich sytuację finansową związaną z trwającą pandemią,
- zaopiniowanie projektu uchwały na Walne Zgromadzenie w sprawie przeznaczenia zysku za 2019 r.– 1 848 tys. zł– głównie na pokrycie kosztów eksploatacji– 1 083 tys. zł,
- udział członków RN w jesiennych przeglądach zasobów,
- prowadzenie kontroli w następującym zakresie:
 - przebieg „Akcji Zima– 2020” w placówkach kulturalno- oświatowych LSM – bez uwag,
 - windykacja należności od lokali mieszkalnych– program windykacji należności w LSM był realizowany,
 - windykacja należności od lokali użytkowych– program windykacji należności w LSM był realizowany,
 - rejestry zgłoszeń usterek do LSM– wskazano na potrzebę wprowadzenia jednolitego elektronicznego rejestru zgłoszeń w Spółdzielni,
 - kontrola miejsc składowania odpadów komunalnych oraz przekazanie zasadnych w tym temacie wniosków Zarządowi LSM.

Tryb pracy Rady Nadzorczej był dostosowany do warunków pandemicznych. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w posiedzeniach on-line. W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali również udział zapraszeni przez Prezydium Rady Nadzorczej członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w komisjach kontroli remontów oraz przetargach organizowanych przez Spółdzielnię (jako obserwatorzy). Dyżury członków Rady Nadzorczej w późniejszym czasie zostały zawieszono ze względu na stan pandemii koronawirusa.

Pełna treść *Sprawozdania Rady Nadzorczej Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy z działalności w 2020 roku na Walne Zgromadzenie LSM* dostępna jest do wglądu dla członków w siedzibie LSM (Biuro Obsługi Mieszkańca), domach kultury LSM: SDK Kopernik, KM Agatka oraz na stronie internetowej: www.legnickasm.pl.

I. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracował w 2021 roku w następującym składzie:

Prezes Zarządu – Jan Szynalski,

Z-ca Prezesa ds. Technicznych – Jerzy Bednarz

(od 01.02.2021 r.),

Z-ca Prezesa ds. Ekonomicznych – Dariusz Trawiński.

Do obowiązków Zarządu należało kierowanie bieżącą działalnością Spółdzielni oraz reprezentowanie jej na zewnątrz. Wszystkie decyzje podejmowane były kolegią, zgodnie z zatwierdzonym na 2021 rok planem gospodarczo-finansowym.

Zarząd odbył **29** protokołowanych posiedzeń, w których podjął **1** uchwałę i **386** decyzji dotyczących spraw członkowsko – mieszkaniowych, inwestycyjno-remontowych, organizacyjnych, pracowniczych oraz gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

Zarząd uczestniczył również w **13** posiedzeniach Rady Nadzorczej i **14** Prezydium Rady Nadzorczej. Poszczególni członkowie Zarządu uczestniczyli w **37** posiedzeniach komisji merytorycznych Rady Nadzorczej, a także w **3** posiedzeniach komisji specjalnej RN ds. przeglądu miejsc do składowania odpadów komunalnych.

W roku 2021 Zarząd na bieżąco kontrolował wszystkie wydatki, starając się utrzymać je w planowanych granicach. Po zakończeniu każdego kwartału rozpatrywano szczegółowe analizy gospodarczo-finansowe z działalności, które przedstawiane były komisjom Rady Nadzorczej i przyjmowane na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej.

II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła **8.667** członków. W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. znajdowało się **7.847** lokali mieszkalnych, w tym:

Spółdzielcze własnościowe prawo	Odrębna własność	Spółdzielcze lokatorskie prawo	Najem i bez tytułu prawnego
3318	4397	97	62

domy jednorodzinne	lokale użytkowe	garaże i miejsca parkingowe	pawilony handlowe
1	167	302	6

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2021 r. wynosiła **381.314,94 m²**. W 2021 roku w eksploatacji zasobów Spółdzielni znajdowało się **112** nieruchomości mieszkalnych wielorodzinnych.

W oparciu o przedłożone wnioski, w celu zmniejszenia zadłużenia użytkowników lokali wobec Spółdzielni, podjęto decyzję dotyczące:

- skierowania **31** spraw do sądu o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne,
- skierowania **4** spraw do sądu o zapłatę należności z tytułu opłat czynszu za lokale użytkowe,
- skierowania **44** wniosków do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego,
- **wyrażenia 97 zgód na spłatę zadłużenia w miesięcznych ratach.**

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I MIENIEM SPÓŁDZIELNI

Zasoby Spółdzielni obsługiwał zespół techników i administratorów, który na bieżąco nadzorował wszelkie prace remontowo-inwestycyjne, konserwacyjne i przeglądy techniczne wykonywane przez służby Spółdzielni oraz przez wyspecjalizowane firmy wykonawcze wyłonione w drodze przetargów i zapytań ofertowych.

Z pozostałej działalności wyodrębnionej Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy brutto w wysokości **1.965,6 tys. zł.** Po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **304,2 tys. zł** uzyskano zysk netto wynoszący **1.661,4 tys. zł.**

W 2021 r. Spółdzielnia poniosła koszty eksploatacji na poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, użytkowych oraz garaży w łącznej wysokości **47.298,7 zł**, przychody natomiast wyniosły **45.757,3 tys. zł.** Wynik na nieruchomościach mieszkaniowych, użytkowych oraz garażach za rok 2021 zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości **1.541.4 tys. zł.**

Dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (za pośrednictwem firmy Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o.) za okres od 01.09.2020 r. do 31.08.2021 r.

Wyszczególnienie	Kwota
Koszty zakupu ciepła wg faktur WPEC	10.569.877,68
Koszty rozliczenia ciepła, koszty podzielników	133.161,11
Zaliczki na poczet centralnego ogrzewania	9.656.947,71
WYNIK	-1.046.091,08

Gospodarka remontowa jest realizowana zgodnie z planem działań uchwalanym przez Radę Nadzorczą. Zakres planu rzeczowo-finansowego remontów za 2021 rok określony przez Zarząd, a zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, był wcześniej pozytywnie zaopiniowany przez Komisję GZM RN.

W ciągu 2021 roku plan wydatków remontowych był korygowany. Wynikało to z urealnienia szacowanych wcześniej kosztów robót na koszty wynikające z ofert przetargowych.

Wszystkie zadania remontowe wykonane w 2021 roku miały na celu zapewnienie obiektom zarządzanym przez Spółdzielnię spełnienie warunków bezpiecznego użytkowania. Roboty zlecane obcym

wykonawcom podlegały przetargom zgodnie z obowiązującymi przepisami ogólnymi i regulaminem zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

W przetargach, jak i w odbiorach robót brali udział przedstawiciele organów samorządowych.

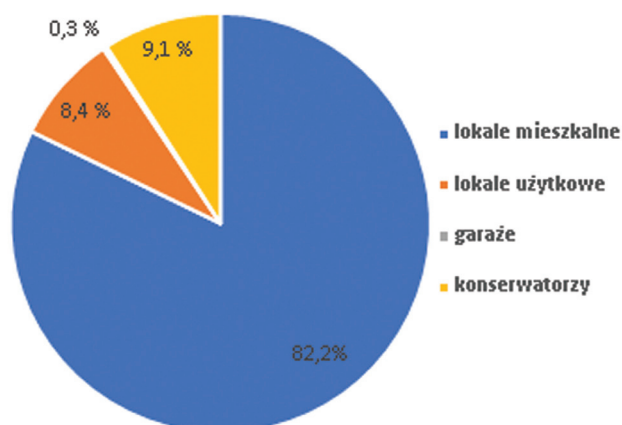
W ramach realizacji rzeczowego zakresu robót wykonano i wydatkowano m.in. na:

remonty i malowanie 32 klatek schodowych i 6 piwnic	932,8 tys. zł
remonty 9 chodników (dojść) i remont 1 parkingu przy ulicy Młynarskiej oraz nawierzchni parkingowej i zatoki przy ulicy Orbitalnej	538,6 tys. zł
remonty 4 zespołów napędowych dźwigów osobowych, wymiana 1 kabiny dźwigowej, modernizacja dźwigu ul. Wrocławska oraz bieżące naprawy dźwigów	562,6 tys. zł
wykonanie 14 wiat śmietnikowych	615,6 tys. zł
docieplenie stropodachów 15 budynków	643,0 tys. zł
remonty i modernizację instalacji C.O i C.W (wymiana zaworów termostatycznych) oraz roboty bieżące	1 402,0 tys. zł
remonty instalacji elektrycznych	313,8 tys. zł
wymianę stolarki okiennej w 24 mieszkaniach	20,7 tys. zł
remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej (wymiana poziomów w 12 budynkach) oraz roboty bieżące i awarie	425,8 tys. zł
roboty nieprzewidziane i drobne	356,8 tys. zł
remonty 4 dachów	314,0 tys. zł
montaż elektronicznych uzdatniaczy wody (5 szt.)	144,7 tys. zł

Wydatki poniesione na zarząd ogólny w wysokości **7.169,2 tys. zł** były większe od planowanych o 2,6%.



Koszty zarządu ogólnego zostały rozliczone według klucza podziałowego na:



Wydatki te stanowią 21,28% wszystkich kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.



Zgodnie ze statutem prowadzona była działalność kulturalno-oświatowa na bazie dwóch placówek SDK „Kopernik” i KM „Agatka”. Koszty tej działalności za 2021 rok to **644,9 tys. zł**, z tego wydatkowano na:

Koszty osobowe pracowników	433,7 tys. zł
Koszty bezosobowe pracowników	25,8 tys. zł
Koszty utrzymania placówek	150,0 tys. zł
Koszty działalności merytorycznej	30,4 tys. zł
Koszty Samopomocy Członkowskiej	5,0 tys. zł

Działalność kulturalno- oświatowa sfinansowana została w **76,92%** z wpływów z opłat członków- **464,6 tys. zł** (przy stawce miesięcznej na poziomie 0,10 zł/m² p.u.), natomiast w pozostałej części- **139,4 tys. zł**- z wpływów wypracowanych przez placówki.

Zadania stojące przed LSM w roku 2021 realizowane były przy średniorocznym zatrudnieniu **133,66** etatów.

Bieżące zatrudnienie zabezpiecza prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni. Daje możliwość prawidłowej obsługi mieszkańców i kontrahentów, kontroli bieżących spraw i działań oraz zapewnia należyty przepływ informacji.

IV. WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik rentowności	wsk. Bezp.	miernik	2021	2020	2019
Rentowność majątku (ROA)	2-6	%	2,09%	1,73%	2,75%
Rentowność netto (ROS)	3-8	%	3,15%	2,47%	3,82%
Rentowność kapitału własnego (ROE)	15-25	%	3,64%	2,55%	3,79%

Wskaźnik rentowności majątku Spółdzielni określa wielkość osiągniętego zysku do wielkości posiadanych aktywów. Im wyższy poziom rentowności aktywów, tym lepsza sytuacja.

Im wyższa jest wartość wskaźnika rentowności netto, tym wyższa jest efektywność osiąganych dochodów i potencjał rozwojowy. Wskaźnik rentowności kapitału własnego informuje o wielkości zysku netto, przypadającego na jednostkę kapitału zainwestowanego. Im wyższa wartość tego wskaźnika, tym korzystniejsza jest sytuacja finansowa Spółdzielni.

Wskaźnik płynności finansowej	wsk. Bezp.	miernik	2021	2020	2019
Płynność finansowa I stopnia	1,2-2,0	krotność	1,32	1,71	1,51
Płynność finansowa II stopnia	1,0	krotność	0,55	0,91	0,65
Płynność finansowa III stopnia	0,1-0,2	krotność	0,37	0,58	0,27

Wskaźniki płynności finansowej ogólnie ustaliły się w granicach normy.

Wskaźnik rotacji (obrotowości)	wsk. Bezp.	miernik	2021	2020	2019
Spływ należności	37-52	dni	17	17	19
Spłata zobowiązań	bn wyższy niż spł. Należności	dni	73	38	30

Niski poziom wskaźnika świadczy o krótkim okresie wpływu opłat do Spółdzielni. Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach informuje o średnim okresie regulowania zobowiązań. Wskaźnik produktywności aktywów, wyniósł 0,64 co oznacza, że przedsiębiorstwo z 1 złotówki zaangażowanego w działalność majątku uzyskało przychód ze sprzedaży w wysokości 64 groszy. Wysoka wartość tego wskaźnika świadczy o efektywnym zarządzaniu przedsiębiorstwem.

V. PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

W 2022 roku Zarząd będzie się koncentrował na realizacji planu finansowo – gospodarczego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Stan posiadanych środków płatniczych na rachunkach bankowych pozwala na terminowe realizowanie zobowiązań. Zachowana jest płynność finansowa, co stwierdzają wyliczone wskaźniki ekonomiczne, które od kilku lat utrzymują się na zbliżonym poziomie. Należy stwierdzić, iż kondycja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia w kontynuowaniu działalności w okresie najbliższych lat. Celem działań Zarządu na lata następne jest kontrola danych ekonomicznych i wynikające z niej działania zarządcze.

Pełna treść *Sprawozdania Zarządu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za 2021 rok* dostępna jest do wglądu dla członków w siedzibie LSM (Biuro Obsługi Mieszkańca), domach kultury LSM: SDK Kopernik, KM Agatka oraz na stronie internetowej: www.legnickasm.pl.

W 2021 roku Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracowała w następującym składzie:

Prezydium:

- Andrzej Andrzejewski- **przewodniczący RN**,
- Aleksy Ignaczak- **zastępca przewodniczącego RN**,
- Maciej Kupaj- **zastępca przewodniczącego RN**,
- Teresa Lewandowska- **sekretarz RN**.

Przewodniczący komisji:

- Komisja Rewizyjna**- Krystyna Kita,
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**- Krzysztof Steliga,
- Komisja Samorządowa**- Beata Mikołajczak.

Członkowie:

Mirosław Buchnat, Mikołaj Lisowski, Zofia Mika, Czesława Niżnik, Paweł Piłat, Władysław Szudrowicz, Zbigniew Trepka.

Rada Nadzorcza odbyła **13** posiedzeń i podjęła **105** decyzji, w tym **30** uchwał, m.in.:

- rozpatrzyła 20 spraw indywidualnych mieszkańców,
- podjęła Uchwałę w sprawie włączenia stawki funduszu remontowego z przeznaczeniem na docieplenie budynków do odpisu na fundusz remontowy,
- podjęła Uchwałę w sprawie zmiany wysokości opłaty za garaże z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- podjęła Uchwałę w sprawie planu gospodarczo- finansowego LSM na 2021 r.,
- podjęła Uchwałę w sprawie zmian w strukturze organizacyjnej LSM. (zmniejszenie zatrudnienia o 1 1/4 etatu).

Zakres prac Rady Nadzorczej w 2021 r. obejmował, między innymi:

- przeprowadzenie konkursu na zastępcę prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych,
- podwyższenie zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie z 2,00 zł/m² do 2,20 zł/m² od 01.03.2021 r.,
- zmiana opłat za garaże z tytułu podatku od nieruchomości,
- zmiana opłat dla lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokali z tytułu podatku od nieruchomości,
- zniesienie opłaty z tytułu podatku od nieruchomości- mienie LSM,
- uchwalenie „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w LSM”,

- uchwalenie „Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody wodo- ciągowej w LSM”,
- uchwalenie planu gospodarczo- finansowego LSM na 2021 r.
- przyjęcie sprawozdania finansowego LSM za 2020 r.,
- przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2020 r.,
- uchwalenie zmian w strukturze organizacyjnej LSM (zmniejszenie zatrudnienia o 1 ¼ etatu)
- podwyższenie zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie od 01.11.2021 r. z 2,20 zł/m² do 2,65 zł/m² (ze względu na wzrost cen energii dostarczanej przez WPEC),
- uchwalenie zmiany miesięcznej stawki opłaty za energię elektryczną ogólnego użytku od 01.11.2021 r. w niektórych budynkach,
- uchwalenie aneksu do „Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody wodociągowej w LSM”,
- analizowanie wykonanie zadań gospodarczo- finansowych w poszczególnych kwartałach.

Rada Nadzorcza w 2021 r. zapoznała się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2020 r. Wyniki przeprowadzonego badania świadczą o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Tryb pracy Rady Nadzorczej był dostosowany do warunków pandemicznych. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w posiedzeniach on-line. W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali również udział zapraszani przez Prezydium Rady Nadzorczej członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w komisjach kontroli remontów, uczestniczyli w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię (jako obserwatorzy) oraz w Zebraniach Osiedlowych. Dyżury członków Rady Nadzorczej w późniejszym czasie zostały zawieszono ze względu na stan pandemii koronawirusa.

Pełna treść *Sprawozdania Rady Nadzorczej Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy z działalności w 2021 roku na Walne Zgromadzenie LSM* dostępna jest do wglądu dla członków w siedzibie LSM (Biuro Obsługi Mieszkańca), domach kultury LSM: SDK Kopernik, KM Agatka oraz na stronie internetowej: www.legnickasm.pl.

Pełne treści sprawozdań Zarządu, sprawozdań finansowych Spółdzielni, sprawozdań Rady Nadzorczej oraz projektów uchwał za lata 2019-2021 są dostępne dla członków LSM od dnia 01 marca 2023 roku (od poniedziałku do piątku):

- w siedzibie Spółdzielni przy ul. Gwiazdnej 8 w Biurze Obsługi Mieszkańca oraz w pokoju nr 112 w godzinach od 8.00 do 14.00;
- w Spółdzielczym Domu Kultury „Kopernik” przy ul. Koziorożca 14 w godzinach od 15.00 do 18.00;
- w Klubie Mieszkańców „Agatka” przy ul. Artyleryjskiej 40f w godzinach od 15.00 do 18.00;
- na stronie internetowej Spółdzielni www.legnickasm.pl (dostęp dla członków przez serwis eBOK).

KLAUZULA INFORMACYJNA

DLA UCZESTNIKÓW

PISEMNEGO GŁOSOWANIA UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) dalej RODO, informujemy:

Administrator Danych Osobowych	Administratorem Państwa danych osobowych jest Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Legnicy, przy ul. Gwiazdnej 8. Można się z nami kontaktować: <ul style="list-style-type: none"> • listownie: ul. Gwiazdna 8, 59-220 Legnica, • pocztą elektroniczną : lsm@legnickasm.pl, • telefonicznie: (76) 723 09 90.
Inspektor Ochrony Danych	Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można się kontaktować pocztą elektroniczną: iod@legnickasm.pl we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania przez nas Państwa danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z tym przetwarzaniem danych
Cel i podstawy prawne przetwarzania danych osobowych	<u>Przetwarzanie Państwa danych odbywać się będzie w następujących celach:</u> Art. 6 ust. 1 lit. c) RODO <ul style="list-style-type: none"> • sporządzenie listy obecności głosujących pełnomocników oraz członków Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej i dołączenia jej do dokumentacji z pisemnego głosowania uchwał Walnego Zgromadzenia Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Art. 6 ust. 1 lit. f) RODO <ul style="list-style-type: none"> • dochodzenie lub obrona ewentualnych roszczeń. <u>Akty prawne:</u> <ul style="list-style-type: none"> • ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych; • Statut Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej; • kodeks postępowania cywilnego, kodeks cywilny.
Okres przechowywania danych osobowych	Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych powyżej, a po tym czasie do obrony roszczeń i archiwizacji. Jednak nie krócej niż 10 lat, zgodnie z art. 41 § 5 ustawy Prawo spółdzielcze.
Odbiorcy danych osobowych	Państwa dane osobowe będą udostępniane podmiotom uprawnionym do ich otrzymania na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym do celów lustracji. Państwa dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych.
Prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych	Przysługują Państwu następujące prawa związane z przetwarzaniem danych osobowych: <ul style="list-style-type: none"> • prawo dostępu do danych osobowych; • prawo żądania sprostowania danych osobowych; • prawo żądania usunięcia danych osobowych w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa; • prawo żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych; • prawo do przenoszenia Państwa danych osobowych, zgodnie z art. 20 RODO; • prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego.
Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania.	