

60 LAT DZIAŁALNOŚCI LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w LEGNICY (wybrane informacje)

=====

Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Legnicy została założona na Walnym Zebraniu Założycielskim, które odbyło się w dniu **27 listopada 1959 r.** W Zebraniu tym uczestniczyło 30 członków założycieli.

Zebranie Założycielskie uchwaliło Statut Spółdzielni – określił on jej nazwę, która nie zmieniła się do dnia dzisiejszego.

Ustalono wpisowe w kwocie 100 zł i udział w kwocie 500 zł. Na owe czasy były to wysokie kwoty. Zebranie Założycielskie upoważniło Zarząd do zaciągania zobowiązań na kwotę do 16,5 miliona zł.

Formalne funkcjonowanie LSM liczone jest od dnia **4 stycznia 1960 r.**, kiedy Spółdzielnia została zarejestrowana w Sądzie Powiatowym w Legnicy pod numerem RS-570.

Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa jest jedną z najstarszych spółdzielni mieszkaniowych w regionie.

Pierwszym prezesem Zarządu został wybrany **Adam Szpilczyński**, a pierwszym przewodniczącym Rady Nadzorczej **Edward Palka**. Były to funkcje sprawowane społecznie.

Idei założenia Spółdzielni sprzyjały lokalne warunki oraz przekonanie grupy założycieli o słuszności wyboru spółdzielczej drogi dla możliwie szybkiego zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych.

Na przełomie lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych dynamicznie rozwija się przemysł w Legnicy i w regionie – głównie przemysł lekki (zakłady „Hanka”, „Milana”, „Elpo”), hutniczy i metalowy (Huta Miedzi „Legnica”, Zakłady Mechaniczne „Legmet”) oraz następuje rozwój górnictwa miedzi.

Potrzeby mieszkaniowe ludzi zatrudnionych w rozwijającym się przemyśle stają się pilną sprawą.

Statut LSM, dokument stanowiący podstawę funkcjonowania Spółdzielni, w okresie 60 lat jej działalności ulegał zmianom. Wynikało to głównie ze zmian ustaw dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej.

W historii Spółdzielni Statut był zmieniany jedenastokrotnie - aktualny Statut obowiązuje od 2 sierpnia 2018 r. i jest zarejestrowany w KRS pod numerem 0000112686.

Organy statutowe w dotychczasowej historii Spółdzielni odegrały ogromną rolę w jej rozwoju i przekształceniach, odpowiednią dla różnych okresów działalności.

Podkreślenia wymaga właściwa rola kontrolno-nadzorcza Rady LSM, a później Rady Nadzorczej LSM oraz kształtowanie prawidłowych relacji ekonomicznych polegających na równoważeniu kosztów i przychodów.

W latach osiemdziesiątych - z powodów ekonomicznych - doprowadzono dwukrotnie do podziału LSM. W ich wyniku powstały nowe spółdzielnie - Spółdzielnia Mieszkaniowa "Piekary" w Legnicy i Prochowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prochowicach.

Dzięki przestrzeganiu zasad statutowych oraz pragmatyce i doświadczeniu działaczy samorządowych osiągnięto rozwój i prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni, eliminując

równocześnie nieuzasadnione ekonomicznie tendencje, zmierzające do podziału Spółdzielni na kilka słabych jednostek.

Duże zasługi w rozwój LSM wnieśli, między innymi, długoletni przewodniczący Rady Nadzorczej LSM **Wiesław Machowski** i **Stanisław Sadowski**.

Najwyższym organem Spółdzielni w latach 1960 – 1969 było Walne Zgromadzenie.

Z uwagi na rosnącą ilość członków i związane z tym trudności z organizacją Walnych Zgromadzeń, od 1970 r. jako najwyższy organ Spółdzielni funkcjonowało Zebranie Przedstawicieli.

Po ustabilizowaniu się ilości członków w Spółdzielni na poziomie ok. 7000, przyjęto statutową zasadę wyboru jednego Przedstawiciela ze 100 członków.

Przedstawiciele na Zebranie Przedstawicieli wybierały Zebrania Grup Członkowskich na okres trzyletnich, a później czteroletnich kadencji.

W czasie inwestycyjnym Spółdzielni, przez wiele lat funkcjonowała Społeczna Komisja Mieszkaniowa.

Było to ciało opiniodawcze na potrzeby Zarządu jak i Rady, a później Rady Nadzorczej.

Społeczna Komisja Mieszkaniowa pracowała w składzie 15 osób. Wybierana była na okres trzyletnich kadencji przez Radę Spółdzielni, później przez Radę Nadzorczą z grona kandydatów wybranych na Zebraniach Grup Członkowskich.

Długoletnim przewodniczącym tej Komisji był **Adam Pokrzyński**, zasłużony działacz LSM.

Prace Społecznej Komisji Mieszkaniowej zapisały się w historii Spółdzielni, jako prowadzone z niezwykłą starannością i obiektywizmem wobec niejednokrotnie trudnych, indywidualnych spraw.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd LSM kierował bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz.

W latach 1960 – 1964 Zarząd Spółdzielni był organem funkcjonującym społecznie.

Wraz z rozwojem Spółdzielni konieczne było ustalenie, choć w części składu, Zarządu zawodowego. Od 1964 r. pierwszym etatowym kierownikiem Spółdzielni i późniejszym wieloletnim prezesem Zarządu był **Władysław Zdzymira**, zasłużony dla LSM pracownik i działacz.

Przez długi okres w Spółdzielni funkcjonował 5-osobowy Zarząd mieszany, składający się z trzech członków zatrudnionych w Spółdzielni na kierowniczych stanowiskach i z dwóch członków wykonujących funkcje społecznie.

W latach osiemdziesiątych na trwale ukształtowała się zasada funkcjonowania Zarządu wyłącznie zawodowego. Od lat dziewięćdziesiątych Zarząd funkcjonuje w trzyosobowym składzie.

Charakterystyczne dla LSM w jej historii, były stosunkowo częste zmiany w składzie Zarządu.

Jednak w latach 1995 - 2009 ustabilizowano skład Zarządu, który pracował w niezmiennym składzie do kwietnia 2009 r.

Najdłużej prezesem Zarządu w historii Spółdzielni był **Wiesław Niedźwiedź** – bo przez 14 lat.

W pierwszym dziesięcioleciu funkcjonowania Spółdzielni koncentrowano się na przygotowaniu działalności inwestycyjnej i uzyskaniu pierwszych efektów mieszkaniowych.

W latach 1960 - 1962 zakupiono od miasta dwa budynki, pierwszy przy ulicy Ułańskiej (obecnie Hutników), drugi przy ul. Świerczewskiego (obecnie Aleja Rzeczypospolitej).

Pierwszymi efektami własnych inwestycji były budynki przy ulicy Oświęcimskiej i ulicy Mickiewicza.

W drugiej połowie lat sześćdziesiątych Spółdzielnia rozwija działalność inwestycyjną. W 1970 roku posiada już 26 budynków i ponad 1000 mieszkań.

W 1965 roku Walne Zgromadzenie LSM ustanawia działalność społeczno-wychowawczą, jako drugą kierunkową działalność Spółdzielni. Stanowi to nawiązanie do przedwojennych tradycji i doświadczeń spółdzielczości w Polsce i na świecie.

W drugim dziesięcioleciu działalności Spółdzielni powstają budynki w rejonie "Śródmieścia" i "Asnyka", w 1973 roku rozpoczyna się duża inwestycja - "Górka" - obecne osiedle "Kopernik".

W pierwszej połowie lat siedemdziesiątych oddaje się do użytku ok. 400 mieszkań rocznie. W latach 1978 i 1979 oddawano do użytku po ok. 1000 mieszkań rocznie. Nigdy później w historii Spółdzielni nie było takiego rozwoju inwestycji.

Rozwija się również działalność społeczno-wychowawcza, powstają kluby i świetlice osiedlowe we wszystkich osiedlach.

W 1980 roku Spółdzielnia posiadała 89 budynków i 6900 mieszkań.

W trzecim dziesięcioleciu LSM staje się Spółdzielnią o charakterze eksploatacyjno-inwestycyjnym, o znacznie skromniejszym zakresie inwestycji. W związku z pogarszającymi się warunkami gospodarczymi w kraju, planowana inwestycja dużego osiedla "Ulesie" zostaje zaniechana.

W 1980 roku wielkość zasobów mieszkaniowych osiąga powierzchnię ok. 350 tysięcy m².

Procesy inwestycyjne Spółdzielni koncentrują się na terenie osiedla "Zosinek", na realizacji tzw. budownictwa plombowego w różnych punktach miasta oraz w niewielkim zakresie w Prochowicach.

W 1981 roku powstaje Zakład Remontowo-Budowlany LSM przy ulicy Nikłowej, funkcjonujący na pełnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym.

W latach osiemdziesiątych ujawniają się coraz większe potrzeby remontowe. Generalnym problemem jest powszechne zjawisko niedogrzańcia mieszkań, zlikwidowane dopiero po oddaniu do użytku centralnej ciepłowni w Legnicy.

Ujawniają się wady technologiczne, pierwsze próby dociepleń ścian od wewnątrz nie przynoszą oczekiwanych rezultatów, nie likwidują przemarzania.

W latach osiemdziesiątych zbyt ostrożnie podchodzi się do zagadnień remontów, przez długi okres utrzymuje się tendencja jedynie minimalnego wzrostu opłat na cele remontowe. Potrzeby remontowe lawinowo narastały, a środki funduszu remontowego były bardzo skromne.

W 1990 roku Spółdzielnia posiada 111 budynków i 7800 mieszkań.

W czwartym dziesięcioleciu Spółdzielnia rozpoczyna działalność w warunkach gospodarki rynkowej, po zmianach ustrojowych w kraju.

Ustawa o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości z 1990 roku powoduje zakłócenia w funkcjonowaniu LSM. Z dnia na dzień odwołano Zarząd Spółdzielni, bez zapewnienia nowego składu. Następuje skrócenie kadencji organów Spółdzielni, pojawiają się próby podziału Spółdzielni, nieuzasadnione ekonomicznie, stąd nie zostały zaakceptowane przez gremia samorządowe.

W pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych następują częste zmiany w składzie Zarządu Spółdzielni.

W nowych warunkach gospodarczych Spółdzielnia uzyskuje większe wpływy z najmu lokali użytkowych, jednak nie uniknięto pewnych błędów w gospodarce lokalami użytkowymi.

Pojawiają się trudności z płynnością finansową Spółdzielni - ujawnia się poważny problem zadłużeń w opłatach za mieszkania, pogarszają się warunki społeczno-materialne wielu spółdzielców.

Po likwidacji ZPiUI "Inwestprojekt", Spółdzielnia odzyskuje swój biurowiec przy ul. Gwiazdnej 8, gdzie przenosi siedzibę - a pozostałe pomieszczenia w biurowcu wynajmuje. Zmienia się model prowadzenia remontów, konieczna jest likwidacja nierentownego Zakładu Remontowo-Budowlanego, następuje to w 1993 roku. Roboty remontowe zleca się na zewnątrz w drodze przetargów.

Działalność kulturalno-oświatową Spółdzielni ogranicza się do dwóch placówek - SDK "Kopernik" i KM "Agatka".

Pogarszające się warunki kredytowania budownictwa mieszkaniowego powodują zakończenie procesów inwestycyjnych.

Następują zmiany w systemie rozliczeń za wodę. Masowo montowane są wodomierze mieszkaniowe.

Pogarsza się sytuacja w zakresie realizacji remontów, występują coraz większe potrzeby remontowe.

Od 1995 roku stabilizuje się skład Zarządu zawodowego. Przyjęto programy uzdrowienia sytuacji finansowo-gospodarczej Spółdzielni oraz poprawy windykacji należności.

Następuje uspokojenie nerwowej sytuacji w Spółdzielni, wyeliminowanie działań o charakterze akcyjnym.

Podjęte zostają racjonalne rozwiązania dostosowane do sytuacji ekonomicznej Spółdzielni. Następują zmiany dotyczące podziału napraw wewnątrz lokali między członkami a Spółdzielnią. Wprowadzona zostaje częściowa odpłatność członków za wymianę stolarki. Pozwala to na skoncentrowanie środków funduszu remontowego na remontach głównych.

Realizuje się docieplenia całych budynków, wykorzystując dotacje budżetowe na usuwanie wad technologicznych. W pierwszej kolejności dociepla się wysokie, duże budynki, korzystając ze środków budżetowych.

W 1995 roku podjęte zostały prace nad zmianą Statutu i innych unormowań wewnętrznych w związku z nowelizacją Prawa spółdzielczego.

Spółdzielnia pozyskuje znaczne środki z przekształceń lokali mieszkalnych, dzięki stworzeniu preferencyjnych warunków dla tych przekształceń. Środki te nie są konsumowane, a rozważnie lokowane, co przynosi znaczne przychody operacyjne.

Od 1995 roku Spółdzielnia odzyskuje pełną płynność finansową. W kolejnych latach wyniki działalności gospodarczo-financej zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami.

Sukcesywnie porządkowane są sprawy terenowo-prawne.

W Spółdzielni wprowadzana jest informatyzacja. Następuje istotna poprawa w windykowaniu należności od lokali użytkowych. Przyrost należności od lokali mieszkalnych zostaje ustabilizowany. Członkom znajdującym się w trudnych warunkach materialnych tworzy się dogodne możliwości spłaty zaległości za mieszkania w ratach, w szczególnych sytuacjach losowych umarza się odsetki.

Stabilizuje się zatrudnienie w Spółdzielni, poprawia się poziom obsługi członków. Racjonalizuje się zatrudnienie, zmniejsza się ilość pracowników, następuje to sukcesywnie, by osiągnąć optymalny poziom zatrudnienia odpowiedni do ustalonego zakresu obsługi członków i zasobów.

W 2000 r. Spółdzielnia posiada 118 budynków i 7930 mieszkań.

W piątym dziesięcioleciu działalności kontynuowane są wcześniej przyjęte działania kierunkowe zmierzające do utrzymania dobrej sytuacji gospodarczo-financej Spółdzielni.

Nadal priorytetowym zadaniem jest sprawa właściwej windykacji należności od lokali oraz prowadzenie racjonalnej gospodarki remontowej.

Spółdzielnia funkcjonuje w warunkach zniesienia wszelkich dotacji budżetowych. Realizacja dopciepleń pozostałych budynków odbywa się wyłącznie ze środków własnych. Zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli zostaje wprowadzona odrębna opłata na docieplenia budynków.

Docieplenia realizuje się sukcesywnie we wszystkich osiedlach. W 2009 r. Spółdzielnia posiada ponad 78 % budynków docieplonych.

Zlikwidowano uciążliwy problem przecieków dachów po przeprowadzonych kapitalnych remontach.

Zwiększono ilość środków przeznaczanych na wymianę stolarki. Zwiększono zakres remontów klatek schodowych i wymiany bram do budynków.

Po kilku latach systemowo prowadzonej gospodarki remontowej w zasobach Spółdzielni, znacząco poprawiły się warunki zamieszkiwania, stan techniczny i estetyczny budynków. Osiedla LSM wyróżniają się pod względem stanu technicznego i estetycznego od innych zasobów na terenie miasta. Jest to powszechnie zauważane i powoduje, że mieszkańcy coraz bardziej troszczą się o poszanowanie wspólnego mienia i zwracają większą uwagę na zdarzające się przypadki dewastacji.

Nowym problemem staje się wysoki poziom kosztów energii cieplnej. Opłaty za ogrzewanie stanowią blisko 70 % kosztów utrzymania zasobów.

Spółdzielnia rozpoczyna modernizację instalacji grzewczych oraz opomiarowanie zużycia energii cieplnej w poszczególnych węzłach. Montuje się termozawory umożliwiające regulację dopływu ciepła. Ma to powodować umożliwienie racjonalnego korzystania z energii cieplnej i zmniejszenie kosztów centralnego ogrzewania.

Od sezonu grzewczego 2001/2002 zostaje wprowadzony system indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej. Zastosowano elektroniczne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, prowadzenie rozliczeń zlecono wyspecjalizowanej firmie "Viterra", a obecnie firmie „ista Polska”.

Po wykorzystaniu doświadczeń wynikających z rozliczenia pierwszych sezonów grzewczych, do systemu wprowadzono niezbędne modyfikacje usprawniające rozliczenia.

Efektom wdrożenia systemu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej jest racjonalne korzystanie z ciepła, co przekłada się na zmniejszenie ilości zużywanej energii i kosztów z tym związanych.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 2000 r. z późniejszymi zmianami spowodowała konieczność dokonania zmian w Statucie.

Ustawa ta budziła wiele kontrowersji w środowiskach spółdzielczości mieszkaniowej, posiadała liczne niedoskonałości, została skutecznie zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego. Po kolejnych nowelizacjach ustawa nadal obowiązuje.

Ustawa wprowadziła nową formę prawa do lokalu mieszkalnego - prawo odrębnej własności. Zgodnie z ustawą określono przedmiot odrębnej własności lokali w nieruchomościach. Wymagało to ogromnej pracy, dokonania inwentaryzacji nieruchomości i spełnienia skomplikowanych procedur.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. stworzyła bardzo korzystne warunki finansowe do przenoszenia praw własności lokali. Zgłaszane wnioski mieszkańców w tej sprawie realizowane były na bieżąco. Do końca 2018 r. przeniesiono w prawo odrębnej własności 4334 mieszkania.

Z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 26 ust. 1) w nieruchomości przy ul. Kwiatowej 25 i później przy ul. Roosevelta 34, po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali, powstały wspólnoty mieszkaniowe. Zarządzaniem tymi nieruchomościami zajmują się inni zarządcy.

Członkowie i mieszkańcy, współwłaściciele lokali w większości wypowiadają się sceptycznie o powoływaniu wspólnot z zasobów Spółdzielni w trybie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd i Rada Nadzorcza LSM już wcześniej podejmowały działania zmierzające do uzyskania korzystnych warunków nabycia gruntów od Gminy Legnica.

Rada Miejska Legnicy w 2003 r. podjęła uchwałę umożliwiającą spółdzielniom mieszkaniowym nabycie gruntów będących w wieczystym użytkowaniu z 90 % bonifikatą.

Zebranie Przedstawicieli LSM w 2004 r. podjęło uchwałę w sprawie zasad wykupu gruntów od Gminy Legnica.

Wykupiono na własność od Gminy Legnica 102 działki zabudowane budynkami wielomieszkaniowymi – w użytkowaniu wieczystym pozostawało 12 działek. Jednakże ustawa z 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów obowiązująca od 01.01.2019 r. sprawę 12 pozostających w wieczystym użytkowaniu działek uregulowała.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14.06.2007 r. ustaliła zasadę prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji przychodów i kosztów.

Zlikwidowano dotychczas praktykowaną zasadę solidaryzmu spółdzielczego, rozliczania kosztów na całość zasobów.

Od 2009 r. wprowadzono w Spółdzielni pierwsze rozliczenia niektórych kosztów na nieruchomości – dotyczyło to rozliczenia kosztów wody. Rozliczenia te wykazały koszty wody niebilansowanej znacząco różniące się w poszczególnych nieruchomościach.

Mechanizm tych rozliczeń spotkał się z niezrozumieniem i licznymi interwencjami spółdzielców przyzwyczajonych do dotychczasowych, uśrednionych rozliczeń.

Początkowo wskaźnik wody niebilansowanej był bardzo wysoki, średnio w zasobach był wyższy niż 10%, a w niektórych budynkach sięgał nawet do 30%. Likwidacja przyczyn powstawania wysokiego wskaźnika wody niebilansowanej stała się poważnym zadaniem realizowanym w kolejnych latach. Należało wyeliminować wszelkie przecieki z urządzeń sanitarnych i kranów, montowano dokładniejsze wodomierze, sprawdzano prawidłowość montażu i funkcjonowania wodomierzy głównych. Docierano do mieszkańców z informacjami, by zwracali szczególną uwagę na przecieki z instalacji wodnych i sanitarnych. Po latach działań osiągnięto dobre wyniki, najniższy średni wskaźnik wody niebilansowanej w zasobach odnotowano w 2017 r. – wyniósł on tylko 3,15%.

Prowadzona jest ewidencja kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz kosztów remontów na poszczególne nieruchomości.

Znowelizowana w dniu 14.06.2007 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wyeliminowała w większych spółdzielniach mieszkaniowych funkcjonowanie Zebrań Grup Członkowskich i Zebrań Przedstawicieli.

Wprowadziła obligatoryjnie Walne Zgromadzenia, które mogą być podzielone na części. W LSM Walne Zgromadzenie jest podzielone na części (o ilości części WZ w danym roku decyduje Rada Nadzorcza w formie uchwały). Pierwszy raz w Spółdzielni Walne Zgromadzenie podzielone na części odbyło się w 2009 r.

Ta forma, wbrew intencjom ustawodawcy, w praktyce jest skomplikowana organizacyjnie i proceduralnie. Zasady obradowania Walnego Zgromadzenia podzielonego na części spotkały się z licznymi wątpliwościami i zapytaniami członków. Wielu spółdzielców wskazuje, że forma Zebrań Przedstawicieli i Zebrań Grup Członkowskich była korzystniejsza dla lepszego zarządzania Spółdzielnią i dawała większe możliwości członkom we współdecydowaniu w sprawach Spółdzielni.

Nowelizacja ustawy z 2007 r. spowodowała również wygaszenie działalności podstawowych ogniw samorządowych o charakterze opiniodawczym jakimi były Rady Osiedli LSM.

W 2000 r. Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa z okazji 40-tej rocznicy działalności została odznaczona przez Krajową Radę Spółdzielczą Odznaką "Za Zasługi dla Spółdzielczości".

W latach 2000 - 2019 Krajowa Rada Spółdzielcza odznaczyła kilkunastu wieloletnich działaczy samorządowych naszej Spółdzielni Odznakami "Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego".

W 2009 r. nastąpiły zmiany w składzie Zarządu LSM. Na emeryturę odeszli prezes Zarządu Wiesław Niedźwiedź oraz zastępca prezesa Zarządu Stefan Stefański. W drodze konkursu Rada Nadzorcza LSM na funkcję prezesa Zarządu LSM wybrała **Jana Szynalskiego**, który tę funkcję sprawuje do dnia dzisiejszego. Obowiązki zastępcy prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych powierzono Grzegorzowi Lewandowskiemu.

Legnica w lipcu 2009 r. przeżyła huragan, który poczynił znaczne szkody również w zasobach Spółdzielni. Szkody oszacowano na kwotę ok. 600 tys. zł. Zasoby Spółdzielni były ubezpieczone, koszty likwidacji szkód pokryto z ubezpieczenia w TU „Unia”.

Rok 2010 był rokiem obchodów jubileuszu 50-lecia działalności LSM. Zorganizowano wiele imprez, spotkań i wystaw związanych z jubileuszem. Rada Nadzorcza i Zarząd LSM ustanowili „Medal 50-lecia LSM”. Kulminacją obchodów jubileuszu 50-lecia była uroczysta akademii, która odbyła się 20.09.2010 r. w Teatrze im. Heleny Modrzejewskiej w Legnicy. W uroczystości tej uczestniczyli znakomici goście, senatorowie, posłowie, władze miasta, prezesi spółdzielczych związków rewizyjnych, delegacje wielu spółdzielni mieszkaniowych z regionu dolnośląskiego. A przede wszystkim uczestniczyli długoletni działacze samorządowi i wieloletni pracownicy, aktywni członkowie Spółdzielni. W trakcie akademii wyróżniono „Medalem 50-lecia LSM” czterdzieści osób prawnych i fizycznych, szczególnie zasłużonych dla rozwoju LSM.

W 2010 r. Spółdzielnia posiada 117 budynków mieszkalnych i 7920 mieszkań o powierzchni użytkowej 384 tys. m².

W szóstym dziesięcioleciu realizowane są wcześniej przyjęte działania dotyczące utrzymania dobrego stanu techniczno-eksploatacyjnego budynków i ich otoczenia. Spółdzielnia stała się typową spółdzielnią eksploatującą. Przepisy ustawowe uniemożliwiają spółdzielniom realizację inwestycji mieszkaniowych. Nastąpiła ustawowa likwidacja możliwości ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

Kontynuowano krycie dachów papą termozgrzewalną w celu wyeliminowania przecieków. W tej technologii pokryto wszystkie dachy.

Ważną sprawą jest podejmowanie zadań zmierzających do oszczędzania energii cieplnej i elektrycznej. Kontynuowane są ocieplenia ścian budynków. Proces ten został zakończony w 2013 r. Ale termomodernizacja trwała, realizowano ocieplenia stropodachów, cokołów, a także remonty i dobudowę wiatrołapów. Przystąpiono do prowadzonej przez kilka lat modernizacji dźwigów osobowych, zastosowano energooszczędne zasilanie tych urządzeń. Rozpoczęto proces wymiany oświetlenia klatek schodowych na energooszczędny, w pełni zautomatyzowany, wyposażony w czujniki ruchu. Aktualnie zadanie to jest zrealizowane w 99%. Wykonywano remonty klatek schodowych w budynkach w dużo większym zakresie niż w latach poprzednich. Zrealizowano remonty wielu chodników i dojść do budynków. Utrzymywano w dobrym stanie osiedlowe tereny zielone o powierzchni 16 hektarów.

Rozwijana była działalność kulturalno-oświatowa. W 2011 roku przeprowadzono modernizację budynku Spółdzielczego Domu Kultury „Kopernik”. Modernizacja tego obiektu była konieczna ze względu na bezpieczeństwo uczestników zajęć i zapewnienie racjonalnego zużycia energii cieplnej i elektrycznej. Wyremontowano również pawilon użytkowy w rejonie ul. Marynarskiej, w którym zlokalizowany jest Klub Mieszkańców „Agatka”. Stworzono lepsze warunki do rozszerzania form działalności w placówkach kulturalno-oświatowych Spółdzielni. Prowadzona tam działalność kierowana jest do dzieci, do młodzieży, do dorosłych i do seniorów.

W 2019 r. zespół taneczny „Złote Dzieci” z SDK „Kopernik” obchodził jubileusz 25-lecia działalności.

Rozwijały się formy działalności informacyjnej Spółdzielni. Jeszcze w latach 90-tych wydawany był roczny „Informator LSM”. Od lat 2000-nych do 2012 r. wydawano kwartalnik „Lokator LSM”. A od 2013 r. do tej pory wydawany jest magazyn „Nowy Lokator LSM”. Wydawnictwo to cieszy się uznaniem członków i mieszkańców osiedli. Funkcjonuje strona internetowa Spółdzielni – www.legnickasm.pl i jest doskonała i rozbudowywana.

W 2013 r. prowadzono prace nad kolejnymi zmianami w Statucie LSM, wynikające również ze zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Od 2014 r. rozpoczęły działalność nowe organy samorządowe Zebrania Osiedlowe oraz Rady Osiedli LSM, które już wcześniej funkcjonowały ale działalność ich stopniowo wygasła po zmianie usm. z 2007 r. Są to organy o charakterze wnioskodawczym i opiniodawczym.

Realizowano „Program windykacji opłat od lokali LSM”. Prowadzone działania windykacyjne uwzględniające bieżący kontakt służb Spółdzielni z osobami zadłużonymi okazały się skuteczne oraz pomocne dłużnikom w wyjściu z sytuacji zadłużeń. Intensywne prace windykacyjne pozwoliły na znaczące zmniejszenie zadłużeń i uzyskanie korzystnych wskaźników w tym zakresie w porównaniu z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi.

W działalności Spółdzielni nie tylko są same sukcesy ale występują również problemy do rozwiązania. Pozostaje nie rozwiązana sprawa byłej bazy po ZRB LSM przy ul. Nikłowej. Rozważano koncepcję budowy 135 garaży na tym terenie. Koszt garażu wynosiłby ok. 15 tys. zł. Koncepcja ta nie spotkała się z zainteresowaniem mieszkańców pobliskiego osiedla „Kopernik”. Teren ten jest wystawiony na sprzedaż ale brak jest chętnych nabywców.

Od 2013 r. nastąpiły zmiany ustawowe dotyczące segregacji odpadów komunalnych. Należało dostosować zasieki śmietnikowe, zsypy do nowego systemu segregacji, gromadzenia i wywozu śmieci. Rozpoczęto budowę śmietników podziemnych.

Wynik wyborów do Rady Nadzorczej LSM na kadencję 2014-2017 zmienił znacząco skład Rady. Członkami Rady Nadzorczej w znacznej części zostały osoby, które dotychczas nie pełniły funkcji w organach Spółdzielni. Przewodniczącym RN wybrano **Eugeniusza Szydłowskiego**.

W 2015 roku obchodzono jubileusz 55-lecia działalności LSM. W związku z tym jubileuszem ustanowiono Odznakę „Zasłużony dla LSM”. Odznaka ta jest przyznawana przez Radę Nadzorczą. Odznakę „Zasłużony dla LSM” przyznano dotychczas 56 osobom – długoletnim działaczom samorządowym i pracownikom LSM. Odznaka wręczana jest uroczyście w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia.

W 2015 r. pilotażowo zamontowano ogniwa fotowoltaiczne na dachach pięciu budynków przy ul. Młynarskiej. Produkowana energia elektryczna przez ogniwa ma wpływ na obniżenie kosztów energii elektrycznej wykorzystywanej w częściach wspólnych tych budynków.

W czerwcu 2016 r. przeszedł na emeryturę zastępca prezesa Zarządu LSM Witold Kozielski. Rada Nadzorcza LSM we wrześniu 2016 r. wybrała na zastępcę prezesa Zarządu LSM ds. ekonomicznych Dariusza Trawińskiego.

W 2016 r. zakupiono dla Spółdzielni Zintegrowany System Informatyczny firmy „Unisoft”. Wdrożenie tego systemu ułatwiło prowadzenie wymaganych ewidencji, przekaz informacji i ma wpływ na poprawę obsługi członków. Usprawniło prowadzenie księgowości, sporządzanie analiz i sprawozdań.

Rozpoczęto wymianę węzłów ciepłych i przejmowanie ich obsługi od WPEC Legnica przez służby Spółdzielni. Również rozpoczęto montaż instalacji ciepłej wody użytkowej i likwidację junkersów w budynkach z wymienionymi węzłami ciepłymi. Działania te mają wpływ na zmniejszenie zużycia energii ciepłej.

Spółdzielnia została wyróżniona w ogólnopolskim konkursie „Modernizacja Roku 2016” w kategorii „tereny zielone” – dotyczyło to przebudowy deptaka przy ul. Marsa.

W kolejnej kadencji 2017-2020 funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej powierzono **Andrzejowi Andrzejewskiemu**, doświadczonemu działaczowi, który wcześniej był członkiem Rady i przewodniczącym Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi RN.

W 2017 r. rozpoczęto termomodernizację budynków przy ul. Torowej 38-52, Marynarskiej 54-60 i Gwiazdnej 8, na którą pozyskano środki z funduszy Unii Europejskiej w kwocie 4 milionów zł. Roboty te zakończono i rozliczono w 2019 r. Uzyskano przyznane środki unijne w pełnej wysokości.

Dokonana modernizacja siedziby LSM przy ul. Gwiazdnej 8 ma istotny wpływ na poprawę obsługi członków. Zamontowano windę umożliwiającą łatwiejszy dostęp do siedziby Spółdzielni osobom starszym i niepełnosprawnym. Komórki organizacyjne najczęściej obsługujące mieszkańców zlokalizowano na parterze budynku. Uruchomiono Biuro Obsługi Mieszkańców, które udziela bieżących informacji zainteresowanym osobom o sposobie załatwiania poszczególnych spraw. Także poprawiły się warunki pracy pracowników Spółdzielni i standard lokali użytkowych wynajmowanych w budynku przy ul. Gwiazdnej 8.

Kolejna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z lipca 2017 r. spowodowała konieczność wprowadzenia znaczących zmian w Statucie LSM. Komisja Statutowa opracowała projekt tych zmian, które zostały zmodyfikowane przez Radę Nadzorczą LSM, a następnie uchwalone przez Walne Zgromadzenie w 2018 r.

Trzy zapisy w Statucie LSM zostały unieważnione przez Sąd Okręgowy w Legnicy w listopadzie 2018 r. Należało te zapisy zmienić. Również napłynęły inne wnioski dotyczące zmian w Statucie, głównie związane z funkcjonowaniem Rad Osiedli.

Komisja Statutowa LSM w 2019 r. opracowała projekt zmian w Statucie LSM, które w części zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w czerwcu tego samego roku. Statut LSM uwzględniający te zmiany został skierowany do rejestracji do Krajowego Rejestru Sądowego. Proces rejestracji jeszcze trwa.

W 2018 r. w Spółdzielni wdrożono obowiązujące przepisy RODO dotyczące ochrony i przetwarzania danych osobowych.

Od 1 lipca 2019 r. wprowadzono prognozowaną opłatę zaliczkową za wodę. W latach 2018 i 2019 ulegała podwyższaniu opłata eksploatacyjna. Konieczne było podwyższanie tej opłaty ze względu na rosnące koszty eksploatacji wynikające ze wzrostu cen towarów i usług.

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia posiada 116 budynków wielomieszkalnych i 7908 mieszkań o powierzchni użytkowej 383 tys. m².

Zmniejszyła się ilość budynków w porównaniu z 2010 r. ponieważ w budynku przy ul. Roosevelta 34 powstała wspólnota mieszkaniowa – na mocy usm. – art. 26 ust. 1.

Rok 2020 będzie rokiem kolejnego jubileuszu – tym razem jubileuszu 60-lecia działalności naszej Spółdzielni.

LSM w dniu 04.01.2020 r. ukończy 60 lat.

Opracowanie: M.A. – lipiec 2019 r.