

Legnica 13.08.2020 r.



DOKUMENTY

NA WALNE ZGROMADZENIE LSM W LEGNICY - 07, 09, 10, 14, 16 i 17 września 2020 r.

(TYLKO DO UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO)

Treść dokumentów :

- 1. Terminy i miejsce obrad części WZ LSM.**
- 2. Porządek obrad WZ LSM.**
- 3. Informacja o „Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia LSM w Legnicy”.**
- 4. Informacja o sprawozdaniu finansowym LSM za 2019 r.**
- 5. Opinia biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego LSM za 2019 r.**
- 6. Sprawozdanie Zarządu LSM z działalności w 2019 r.**
- 7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej LSM z działalności w 2019 r.**
- 8. Informacja o realizacji uchwał WZ LSM z 2019 r.**
- 9. Informacja o realizacji wniosków części WZ LSM z 2019 r.**
- 10. Informacja o przeprowadzonej lustracji w LSM w 2019 r.**
- 11. Informacja o odwołaniach skierowanych do WZ LSM.**
- 12. Informacja o wyborze delegata na Regionalny Zjazd Delegatów RZRSM RP w Zielonej Górze.**
- 13. Projekty uchwał.**

TERMINY I MIEJSCE OBRAD CZĘŚCI W Z LSM:

Zarząd Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 19 Statutu LSM, zawiadamia, że podjął uchwałę w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia LSM w Legnicy podzielonego na części.

Walne Zgromadzenie Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy odbędzie się w sześciu częściach:

1. w dniu 07 września 2020 r. o godz. 17⁰⁰ część I dla rejonu „Kopernik I A” – ulice: Gwiazdna, Koziorożca, Galaktyczna, Orbitalna w Hotelu „Admirał” ul. Bielańska 37,
2. w dniu 09 września 2020 r. o godz. 17⁰⁰ część II dla rejonu „Kopernik I A” – ulice: Andromedy, Plutona, Neptuna, Kosmiczna, Daszyńskiego, Rzemieślnicza, Kwiatowa, Wrocławska, Kazimierza Wielkiego w Hotelu „Admirał” ul. Bielańska 37,
3. w dniu 10 września 2020 r. o godz. 17⁰⁰ część III dla rejonu „Kopernik I B”- ulice: Marsa, Kasjopei, Jowisza, Merkurego w Hotelu „Admirał” ul. Bielańska 37,
4. w dniu 14 września 2020 r. o godz. 17⁰⁰ część IV dla rejonu „Kopernik I B” – ulice Mirandy, Planetarna, Księżycowa, W. Niedźwiedziicy w Hotelu „Admirał” ul. Bielańska 37,
5. w dniu 16 września 2020 r. o godz. 17⁰⁰ część V dla rejonu „Kopernik II” i „Śródmieście” w Hotelu „Admirał” ul. Bielańska 37,
6. w dniu 17 września 2020 r. o godz. 17⁰⁰ część VI dla rejonu „Asnyka” i „Zosinek” w Hotelu „Admirał” przy ul. Bielańskiej 37.

Walne Zgromadzenie LSM odbędzie się zgodnie z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium posiedzenia części Walnego Zgromadzenia.
2. Informacja o porządku obrad.
3. Odczytanie listy udzielonych pełnomocnictw.
4. Wybory Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.
5. Prezentacja kandydatów do Rady Nadzorczej LSM na kadencję 2020-2023.
6. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej dotyczące stwierdzenia prawidłowości zwołania części Walnego Zgromadzenia.
7. Wybory do Rady Nadzorczej LSM na kadencję 2020-2023 (głosowanie tajne).
8. Sprawozdanie Zarządu LSM z działalności Spółdzielni za 2019 r.
9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej LSM z działalności w 2019 r. wraz z oceną wyników pracy Zarządu LSM.
10. Dyskusja nad przedstawionymi sprawozdaniami.
11. Rozpatrzenie projektu i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego LSM za 2019 r.
12. Rozpatrzenie projektu i podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu LSM z działalności w 2019 r.
13. Rozpatrzenie projektu i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej LSM z działalności w 2019 r.
14. Podjęcie uchwały w sprawie absolutorium członków Zarządu LSM (głosowanie jawne).
15. Rozpatrzenie projektu i podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia zysku z działalności LSM podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym osiągniętego w 2019 r.
16. Rozpatrzenie projektu i podjęcie uchwały w sprawie kierunków działania Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy na lata 2020 – 2023.
17. Dyskusja i zgłaszanie wniosków do Komisji Wnioskowej.

18. Wybory delegata i zastępcy delegata LSM na Regionalny Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Zielonej Górze (głosowanie jawne).
19. Rozpatrzenie projektu i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych po przeprowadzonej w LSM lustracji za lata 2016-2018 przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w 2019 r.
20. Rozpatrzenie projektów uchwał zgłoszonych przez członków w trybie § 10 ust. 2 pkt 5 Statutu Spółdzielni.
21. Sprawozdanie Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej dotyczące wyników głosowania na kandydatów do Rady Nadzorczej LSM na części Walnego Zgromadzenia – podjęcie uchwały w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej LSM na kadencję 2020-2023.
22. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
23. Zamknięcie obrad.

Informacja o „Regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia LSM w Legnicy”.

„Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy” zamieszczony jest na stronie internetowej LSM w zakładce – Regulaminy.

Informacja o sprawozdaniu finansowym LSM za 2019 r.

Członkowie Spółdzielni mogą zapoznać się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2019 r. w siedzibie Spółdzielni ul. Gwiezdna 8 – pokój nr 112.

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Dla Walnego Zgromadzenia
Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

OPINIA

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego **Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej** z siedzibą w Legnicy, ul. Gwiazdna 8 , 59-220 Legnica, które obejmuje:

1. bilans sporządzony na dzień 31.12.2019r. zamykający się sumą bilansową	67 172 356,86 zł.
2. rachunek zysków i strat za okres 01.01.2019r.do 31.12.2019r. wykazujący zysk netto w kwocie	1 848 163,65 zł.
3. zestawienie zmian w kapitale(funduszu) własnym za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.-zwiększenie o	2 692 058,91 zł.
4. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. wykazujący zmniejszenie	- 770 030,11 zł.

- informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem załączone roczne sprawozdanie finansowe :

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn.29 września 1994r. o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości („ustawa o rachunkowości” -tj. Dz.U. z 2019 roku p.351, z późn.zm.)
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,

Podstawa opinii:

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm. („KSB”) oraz stosownie do Ustawy z dn.11 maja 2017r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”-tj. Dz.U.

Usługi Księgowe REWIDENT
Elżbieta Pietrzyk
Audytor wpisany na listę pod numerem 2240.

z 2019r.poz.1421, z późn.zm.) .Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.”

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dn.25 marca 2019r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem , a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia , aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje

Usługi Księgowe REWIDENT

Elżbieta Pietrzyk

Audytor wpisany na listę pod numerem 2240.

istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności i prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzania w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

-uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;

-oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;

-wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

-oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Usługi Księgowe REWIDENT

Elżbieta Pietrzyk

Audytor wpisany na listę pod numerem 2240.

Inne informacje , w tym sprawozdanie z działalności.

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019r.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej:

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania , lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania . Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art.49 Ustawy o rachunkowości

- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle naszej wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego oświadczamy ,że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Inna sprawa.

Roczne sprawozdanie finansowe za rok ubiegły zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni i w terminie zgłoszone do KRS.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Elżbieta Pietrzyk

Kluczowy biegły rewident:
Nr 3118



Signed by /
Podpisano przez:

Elżbieta Jadwiga
Pietrzyk

Date / Data: 2020-
05-07 13:49

działający w imieniu firmy: Usługi Księgowe REWIDENT Elżbieta Pietrzyk , z siedzibą 52-429 Wrocław, ul. Stefki 15, podmiot wpisany na listę firm audytorskich pod numerem 2240.

Wrocław dn.. 07-05-2020r.

Usługi Księgowe REWIDENT
Elżbieta Pietrzyk
Audytor wpisany na listę pod numerem 2240.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2019 ROK

Zarząd Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie ze statutowym obowiązkiem (§ 33 ust. 3) przedstawia informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2019 rok.

Funkcjonowanie Spółdzielni obejmowało działania w zakresie:

- 1) realizacji założeń przyjętych w planie gospodarczo - finansowym,
- 2) stosowania zaleceń i uchwał organu nadzorczego,
- 3) wdrażania wytycznych wynikających z obowiązującego prawa, przepisów i ustaw,
- 4) prowadzenia działalności kulturalnej, społecznej i oświatowej.

1. Informacja o pracy Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w 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 kolegialnie, zgodnie z zatwierdzonym na 2019 rok planem gospodarczo – finansowym.

W roku 2019 Zarząd odbył 26 protokołowanych posiedzeń, podejmując 7 numerowanych uchwał i 650 decyzji, dotyczących spraw członkowsko – mieszkaniowych, inwestycyjnych, organizacyjnych, pracowniczych oraz gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

Na posiedzeniach Zarządu omawiano sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni, dotyczyły one:

- gospodarki lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- realizacji planu gospodarczo – finansowego przyjętego na 2019 rok – okresowe analizy z wykonania planu,
- ustaleniu właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających utrzymanie stabilności finansowej,
- realizacji zadań wynikających z planu remontów, wyłaniania wykonawców, zawierania umów, dopilnowywaniu ich jakości i terminowości wykonania, sporządzania okresowych analiz z wykonania,
- windykacji zaległości w opłatach,
- nowelizacji regulaminów Spółdzielni,
- spraw pracowniczych,
- podejmowaniu szeregu decyzji wynikających z potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców w toku bieżącej działalności dotyczących poprawy komfortu życia oraz bezpieczeństwa mieszkańców,
- przygotowania Walnego Zgromadzenia,
- sprawozdawczości rocznej finansowej oraz z działalności Zarządu,
- opracowania planu gospodarczo – finansowego na 2020 rok,
- omówienia wyników kontroli działalności Spółdzielni przez biegłego rewidenta i Radę Nadzorczą oraz omówienia wyników przeprowadzonej lustracji Spółdzielni przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

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.

2. Zagadnienia członkowsko - mieszkaniowe.

Zarządzanie i administrowanie zasobami prowadzone jest w oparciu o 6 osiedli:

- **Kopernik 1A** (budynki: Gwiezdna 1-27, Koziorożca 8-12, Koziorożca 2-6, Galaktyczna 1-13, Galaktyczne 17, 19, 20, Andromedy 1-12, Plutona 1-12, Orbitalne 7-11, 1-5, 6-10, Daszyńskiego 28-30, Rzemieśnicze 2, 6, 15, Kwiatowa 6, Kazimierza wielkiego 27,28, Neptuna 1-14, Kosmiczna 1-4, Kosmiczna 5-8, Kosmiczna 9-13, Wrocławska 26, 28)
- **Kopernik 1B** (Merkurego 1-12, Jowisza 1-12, Mirandy 1-12, Wlk. Niedźwiedzicy 15-27, Wlk. Niedźwiedzicy 1-14, Księżycowe 4-6, 7-9, 10-12, Planetarna 5-13, Marsa 1-14, Marsa 15-17, 18-20, 21-23, Kasjopei 1-5, 2-6, 7-11, 8-12)
- **Kopernik 2** (Horyzontalne 2-10, 25-29, 1-13, 15-23, Heweliusza 12-18, 2-10, 1-5, Galileusza 2-10, 11-15, 1-3, Astronomiczna 2-10, Biegunowa 4-20, Rzeczypospolitej 70-72)
- **Śródmieście** (Jaworzyńskie 31/35, 43/45, Orzeszkowej 12/14, 18/24, Rataja 2/6, Oświęcimskie 13, 13A, 15, 17, Wjazdowe 4-6, 8, 10, Mickiewicza 37/38, Złotoryjskie 2-14, 11-15, Gwarne 1-3, 5-7, Piekarskie 5, 9-17, 10-14, Chojnowska 11-19, Paderewskiego 1-11, Młynarskie 1, 2, 3, 4, 6, Ściegiennego 18, 26)
- **Asnyka** (Asnyka 16, 18, 20, 11, 13, 15, 17, Marynarska 54-60, Lotnicza 38-39, Lotnicze 18, 16, 14, Artyleryjskie 5, 7, Poselska 4-10, Hutników 18)
- **Zosinek** (Torowe 62-66, 56-60, 38-52, 20-24, 26-30, Rolnicze 4-10, 12-18, Fredry 18-28, 14-16, 34, 30-32, Batorego 11-13, 19-27, 22-32, 34-36, Głowackiego 6, Senatorska 68/74)

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zarządziła:

- 115 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi ²
- 7.884 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 381.796,03 m², w tym:
 - 3.354 własnościowymi o powierzchni użytkowej 158.066,13 m²,
 - 115 lokatorskimi o powierzchni użytkowej 5.497,57 m²,
 - 4.349 wyodrębnionymi o powierzchni użytkowej 215.515,31 m²,
 - 66 na umowę najmu i bez tytułu prawnego o powierzchni użytkowej 2.717,02 m²
- 1 domem jednorodzinnym o powierzchni użytkowej 100,40 m²,
- 174 lokalami użytkowymi o powierzchni użytkowej 15.138,74 m²
- 295 garażami i miejscami postojowymi o powierzchni użytkowej 3.361,81 m²
- 6 pawilonami handlowymi

Według stanu na 31.12.2019 r. w rejestrach Spółdzielni figurowało:

- 8.703 członków Spółdzielni, z tego:
 - o 8.682 posiadających prawa do lokali mieszkalnych,
 - o 21 posiadających tytuł prawny do lokalu użytkowego bądź garażu
- 244 nie członków Spółdzielni, z tego:
 - o 148 posiadających prawa do lokali mieszkalnych,
 - o 49 najemców lokali,
 - o 18 bez tytułu prawnego do lokalu,
 - o 29 wykluczonych.

W 2019 r. Zarząd Spółdzielni przyjął 277 osób w poczet członków.

W rezultacie w porównaniu z 2018 rokiem liczba członków zwiększyła się o 78.

Realizując zapisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14 czerwca 2007 r. Spółdzielnia przyjmowała wnioski w sprawie przeniesienia własności lokali. W 2019 roku zostało zawartych 38 umów notarialnych, na mocy których została przeniesiona własność 38 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1.930,92 m² na rzecz dotychczasowych użytkowników.

Na dzień 31.12.2019 r. struktura własności kształtuje się następująco:

Lp	Wyszczególnienie lokale mieszkalne	2019	
		ilość	udział %
1	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	115	1,46

2	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	3 355	42,55
3	odrębna własność	4 349	55,16
4	lokale w najmie, bez tytułu prawnego	66	0,83
	Razem	7 885	100,00

Lp	Wyszczególnienie lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe	2019	
		ilość	udział %
1	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	39	8,18
2	odrębna własność	7	1,47
3	najem	431	90,35
	Razem	477	100,00

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i mieniem Spółdzielni.

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

Na dzień 31.12.2019 r. po rozliczeniu działalności Spółdzielni sytuacja finansowa przedstawia się następująco:

- działalności gospodarowania zasobami mieszkaniowymi	-1 344,0 tys. zł
- pozostałej działalności gospodarczej	810,5 tys. zł
- pozostałej działalności operacyjno - finansowej	1 130,2 tys. zł

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**.

Podział zostanie zatwierdzony na Walnym Zgromadzeniu.

Na eksploatację zasobów wydatkowano 40.544,1 tys. zł

Struktura planu i poniesionych kosztów przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2019 w tys. zł	Wykonanie 2019 w tys. zł	zmiana %
1	Koszty eksploatacji bieżącej lokali mieszkalnych	14 443,2	14 180,7	98,23
2	Odpisy na remonty	7 909,4	7 840,1	99,12
3	Koszty dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków	5 900,0	5 827,1	98,76
4	Koszty wywozu odpadów komunalnych	1 578,0	1 551,9	98,35
5	Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	242,0	230,3	95,17
6	Koszty co i cwu	9 490,0	9 252,6	97,50
7	Koszty zużycia gazu	4,4	6,3	143,18
8	Koszty użytkowania pojemników na odpady	385,0	385,0	100,00
9	Koszty eksploatacji garaży	15,1	15,4	101,99
10	Koszty eksploatacji lokali użytkowych	487,4	483,2	99,14
11	Koszty energii elektrycznej CWN	180,0	243,3	135,17
12	Koszty eksploatacji dźwigów	516,1	528,2	102,34
	Ogółem	41 150,6	40 544,1	98,53

Koszty obsługi i zarządzania w odniesieniu do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży z prawem spółdzielczym lub odrębną własnością za 2019 rok zamknęły się kwotą 40.544,1 tys. zł, co daje 98,53% wykonania planu.

Przychody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
uzyskano w wysokości 39.200,1 tys. zł.

Struktura planu i osiągniętych przychodów przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2019 w tys. zł	Wykonanie 2019 w tys. zł	zmiana %
1	Z opłat na eksploatację bieżącą	13 218,3	13 484,2	102,01
2	Z odpisów na fundusz remontowy	7 909,4	7 840,1	99,12
3	Przychody za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków	5 880,0	5 852,0	99,52
4	Przychody za wywóz odpadów komunalnych	1 578,0	1 551,9	98,35
5	Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	3,4	0,0	0,00
6	Przychody co i cwu	10 000,0	8 990,5	89,91
7	Przychody za gaz	4,4	4,3	97,73
8	Przychody na użytkowanie pojemników na odpady	376,8	376,2	99,84
9	Przychody z eksploatacji garaży	17,1	15,6	91,23
10	Przychody z eksploatacji lokali użytkowych	412,4	410,6	99,56
11	Przychody na energię elektryczną CWN	180,0	209,6	116,44
12	Przychody na eksploatację dźwigów	472,8	465,1	98,37
	Ogółem	40 052,6	39 200,1	97,87

Przychody z tytułu obsługi i zarządzania w odniesieniu do lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży z prawem spółdzielczym lub odrębną własnością w 97,87% osiągnęły zaplanowaną wartość i wyniosły 39.200,1 tys. zł.

Dokonano rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania (rozliczała firma 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

Zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem, dokonano rozliczeń dla 7 882 mieszkań i 37 lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów.

Dodatni wynik został uwzględniony w indywidualnych rozliczeniach

Rozliczono:

2.224 mieszkań i 10 lokali użytkowych z dopłatami na ogólną kwotę 933.982,95 zł

5.658 mieszkań i 27 lokali użytkowych ze zwrotami ogółem na kwotę 1.970.037,04 zł

Dokonano rozliczenia wody niebilansującej się
(różnica pomiędzy odczytami liczników głównych i odczytami indywidualnych wskazań liczników).

Różnica za 2019 rok zamknęła się kwotą 228.326,76 zł, co stanowiło 3,84% wartości wody dostarczonej przez LPWiK.

Rozliczenia dokonano na podstawie obowiązującego „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody”, przyjmując zasadę: 50% wartości wody niezbilansowanej obciąża każde mieszkanie w danej nieruchomości a 50% jest rozliczane proporcjonalnie do wartości zużycia wody w danym mieszkaniu.

Na remonty i konserwacje zasobów wydatkowano w omawianym roku 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, i pokryciu ich uzyskanym kredytem bankowym. Warunki oferowane przez instytucje bankowe nie były korzystne dla Spółdzielni, w związku z czym Zarząd LSM podjął decyzję o sfinansowaniu zadania z bieżących środków, przy zabezpieczeniu linią kredytową, co ustaliło wynik ujemny.

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.

Wydatki z funduszu remontowego wyniosły 11 097,7 tys. zł:

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 cieplnych - dostawa i montaż węzłów cieplnych (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

Środki zgromadzone na funduszu remontowym wyniosły 10 112,8 tys. zł i pochodziły:

- stan środków na początku roku 2019	3 131,7 tys. zł
- zwrot środków fundusz zasobowy	-1 000,0 tys. zł

- z odpisów od lokali mieszkalnych	7 837,3 tys. zł
- z odpisów od lokali użytkowych	103,3 tys. zł
- z odpłatności lokatorów za wymianę stolarki okiennej	40,5 tys. zł

Wydatki na zarząd ogólny i jego komórki funkcjonalne wyniosły 6 464,3 tys. zł.

W stosunku do planowanych, których wysokość ustalono na kwotę 6 737,3 tys. zł koszty funkcjonowania Zarządu Ogólnego były mniejsze o 4,1%.

Koszty Zarządu Ogólnego zostały rozliczone według klucza podziałowego na:

- 81,0 % na eksploatację lokali mieszkalnych
- 8,7 % na eksploatację lokali użytkowych
- 0,3 % na eksploatację garaży
- 10,0 % na koszty konserwatorów TOZ

Wyszczególnienie	Plan w tys. zł	Wykonanie w tys. zł	zmiana %
ogółem	6 737,3	6 464,3	95,90%
w tym:			
lokale mieszkalne	5 457,2	5 236,1	95,90%
lokale użytkowe	586,1	562,4	96,00%
garaże	20,2	19,4	96,00%
konserwatorzy	673,8	646,4	95,90%

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 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**.

Fundusz wynagrodzeń osobowych, wykonano w wysokości **8 722,4 tys. zł**.

Zatrudnienie i fundusz płac w poszczególnych grupach pracowników kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Zatrudnienie		Fundusz płac	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
Komórki Zarządu	39,75	41,53	3 221,1	3 258,4
Dz. Eksploatacji	66,00	58,72	3 125,7	2 989,8
Techniczna Obsługa Zasobów	31,00	30,65	1 965,7	1 929,8
Działalność kulturalno-oświatowa	10,50	8,84	544,6	544,4
RAZEM	147,25	139,74	8 857,1	8 722,4

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

Należności krótkoterminowe ogółem w Spółdzielni na 31.12.2019r. wyniosły **4.105,3 tys. zł**, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego wzrosły o **525,4 tys. zł**.

Zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni na 31.12.2019r. wyniosły **4.090,9 tys. zł**. Są to zobowiązania z tytułu dostaw towarów i usług (przede wszystkim w stosunku do dostawców mediów WPEC, LPWK, ...).

Wszystkie okresowo wolne środki lokowane były na rachunkach o zwiększonym oprocentowaniu lub lokatach terminowych. Z tego tytułu w 2019 r. Spółdzielnia uzyskała przychody brutto w wysokości **34,8 tys. zł**.

4. Wskaźniki finansowe.

Podstawowe wskaźniki finansowe charakteryzujące działalność Spółdzielni przedstawiają się następująco:

Wskaźniki rentowności	wsk. bezp.	miernik	2019	2018	2017	2016
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	2-6	%	2,75%	2,84%	2,00%	0,84%
Rentowność netto (ROS) <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	%	3,82%	3,99%	3,10%	1,26%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitał własny	15-25	%	3,79%	3,85%	2,82%	1,12%

Wskaźnik rentowności majątku Spółdzielni określa wielkość osiągniętego zysku do wielkości posiadanych aktywów. Im wyższy poziom rentowności aktywów, tym lepsza sytuacja. Zatem wysoka wartość tego wskaźnika wynika z dużej skuteczności zarządzania majątkiem.

Wskaźnik rentowności netto określa zdolności firmy do generowania zysku przez sprzedaż. Im wyższa jest wartość tego wskaźnika, 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.

Wskaźniki płynności finansowej	wsk. bezp.	miernik	2019	2018	2017	2016
Płynność finansowa I stopnia <u>aktywa obrotowe – należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótko- i średnio-termin. - zobow. krótko- i średnio-termin. pow. 12 mc	1,2 – 2,0	krotność	1,51	0,84	1,39	1,61
Płynność finansowa II stopnia <u>aktywa obrotowe – zapasy – kr. term. RMK czynne – należn. z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótko- i średnio-termin. - zobow. krótko- i średnio-termin. pow. 12 mc	1,0	krotność	0,65	0,83	1,39	1,58
Płynność finansowa III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u>	0,1 – 0,2	krotność	0,27	0,37	1,32	1,23

zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. pow. 12 mc

Wskaźniki płynności ogólnie ustaliły się w granicach normy.

Wskaźniki rotacji (obrotowości)	wsk. bezp.	miernik	2019	2018	2017	2016
Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów, towarów i materiałów	37-52	dni	19	18	26	26
Splata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów, towarów i materiałów	bn wyższy niż spl.należności	dni	30	42	46	46
Produktywność aktywów <u>przychody netto ze sprzedaży produktów, materiałów, towarów i materiałów</u> aktywa ogółem	rok do roku	zł	0,69	0,70	0,63	0,66

Wskaźnik należności informuje o okresie oczekiwania na uzyskanie należności. Niski poziom wskaźnika świadczy o krótkim okresie wpływu opłat do Spółdzielni.

Wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach informuje o średnim okresie regulowania zobowiązań. Według norm powinien być większy od średniego okresu spływu należności. Stopień spłaty zobowiązań obniżył się w stosunku do roku poprzedniego.

Wskaźnik produktywności aktywów, wyniósł 0,69 co oznacza, że przedsiębiorstwo z 1 złotówki zaangażowanego w działalność majątku uzyskało przychód ze sprzedaży w wysokości 69 groszy.

Wysoka wartość tego wskaźnika świadczy o efektywnym zarządzaniu przedsiębiorstwem.

5. Przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni.

Celem Spółdzielni jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi tak, aby utrzymywać bądź unowocześniać istniejący stan techniczny zasobów. Priorytetem jest zadowolenie mieszkańców i poprawa komfortu życia. Istotne jest również dalsze prowadzenie działalności gospodarczej i wypracowywanie zysku, poprzez wynajmowanie powierzchni użytkowych i generowanie dodatkowych wpływów.

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.

Zarząd LSM.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy z działalności w 2019 roku na Walne Zgromadzenie LSM.

Rada Nadzorcza LSM w 2019 roku pracowała w 15-osobowym składzie pod przewodnictwem Andrzeja Andrzejewskiego. Ogółem odbyła 12 posiedzeń, a jej prace koordynowało Prezydium RN, które odbyło 12 posiedzeń.

Komisje stałe RN tj. Rewizyjna, Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Samorządowa odbyły łącznie 34 posiedzenia.

Rada Nadzorcza, jako organ nadzorczy, działalność swą prowadziła w oparciu o Statut LSM, uchwały Walnego Zgromadzenia LSM, Regulamin RN i ramowe półroczne plany pracy.

Powołana przez Radę Nadzorczą w styczniu 2019 r. Komisja Statutowa LSM opracowała projekt zmian w Statucie LSM w związku z wyrokiem Sądu Okręgowego w Legnicy, który uznał zapisy trzech paragrafów Statutu za niezgodne z ustawami. Także wpłynęły wnioski Rad Osiedli, by dokonać zmian w Statucie dotyczące działalności tych Rad.

Zmiany w Statucie zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie LSM w maju 2019 r. i zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 09.09.2019 r.

Rada Nadzorcza w styczniu 2019 r. powołała Komisję Doradczą do przeprowadzenia kontroli dotyczącej remontu i przebudowy budynku przy ul. Gwiazdnej 8. Komisja Doradczą zakończyła prace w czerwcu 2019 r. i określiła wniosek, że Zarząd LSM prawidłowo przeprowadził proces modernizacji budynku przy ul. Gwiazdnej 8 pod względem merytorycznym, technicznym i prawnym.

RN LSM powołała Zespół RN LSM ds. przeglądu budynków wysokich ocieplonych sidingiem. Wykonano zdjęcia kamerą termowizyjną ścian szczytowych budynków wysokich. Zdjęcia nie wykazały ubytków lub obsunięć wełny mineralnej pod wierzchnią warstwą dociepleń.

Rada Nadzorcza przedłożyła Walnemu Zgromadzeniu podzielonemu na trzy części sprawozdanie ze swojej działalności w 2018 r. Sprawozdanie zostało przyjęte.

RN LSM podjęła 134 różne decyzje (niektóre decyzje zawierały rozpatrzenie kilku spraw indywidualnych) – w tym 26 uchwał (numerowanych) – wykaz uchwał w załączeniu.

Rada Nadzorcza rozpatrzyła 9 indywidualnych spraw mieszkańców.

Zmniejszyła się ilość spraw kierowanych przez mieszkańców do RN LSM. Porównawczo – w 2018 r. było tych spraw 15.

Rada Nadzorcza udzieliła odpowiedzi na piśmie wszystkim zainteresowanym mieszkańcom o sposobie rozpatrzenia zgłaszanych przez nich spraw.

We wrześniu i w październiku 2019 r. była przeprowadzona w LSM lustracja pełna przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze za lata 2016-2018. Rada Nadzorcza upoważniła dwóch

członków (Aleksego Ignaczaka i Zofię Kołodziejską) do bieżącego kontaktu z lustratorami.

Rada Nadzorcza w listopadzie 2019 r. zapoznała się z listem polustracyjnym. Lustracja nie wskazała na nieprawidłowości i niedociągnięcia w działalności Spółdzielni. Sytuacja gospodarczo-finansowa LSM jest dobra.

Lustracja określiła wnioski polustracyjne.

Rada Nadzorcza zaakceptowała te wnioski i przedłożyła je do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie LSM w 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-finansowego 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,
 - przyznanie Odznak „Zasłużony dla LSM” – 12 osobom,
 - wystąpienie do Krajowej Rady Spółdzielczej o przyznanie Odznak „Zasłużony Działacz Ruchu Spółdzielczego” – 3 działaczom i pracownikom,
 - 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 ciepłych, dokonano korekty planu termomodernizacji zasobów, zwiększono środki na modernizację węzłów ciepłych 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,
 - kontakt z członkami Spółdzielni – pełnienie dyżurów w ramach przyjęć skarg i wniosków.

Rada Nadzorcza LSM prowadziła nadzór nad wszystkimi rodzajami działalności Spółdzielni, zgodnie z kompetencjami statutowymi kierując się potrzebą:

- zapewnienia ciągłości i podnoszenia jakości świadczonych usług,
- utrzymania należytego stanu istniejących zasobów, poziomu ich obsługi i rozszerzenia usług dotyczących zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi,
- umacniania społecznego nadzoru nad działalnością Spółdzielni poprzez współpracę ze wszystkimi organami samorządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego LSM za 2019 r. Wyniki przeprowadzonego badania świadczą o stabilnej kondycji finansowej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu LSM w 2019 r. i wnosi do Walnego Zgromadzenia o:

1. zatwierdzenie sprawozdania finansowego Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy za 2019 r.
2. udzielenie absolutorium – prezesowi Zarządu LSM Janowi Szynalskiemu (za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.)
3. udzielenie absolutorium – z-cy prezesa Zarządu LSM ds. techniczno-eksploatacyjnych Grzegorzowi Lewandowskiemu (za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.)
4. udzielenie absolutorium – Dariuszowi Trawińskiemu z-cy prezesa Zarządu LSM ds. ekonomicznych (za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.).

**Przyjęto na posiedzeniu
RN LSM w dniu 12.05.2020 r.
(protokół Nr 5/2020).**

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ LSM**

Andrzej Andrzejewski

WALNE ZGROMADZENIE**LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
w LEGNICY****INFORMACJA O REALIZACJI UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA LSM
w LEGNICY**

Walne Zgromadzenie LSM podzielone na trzy części, obradowało w dniach 04, 06, 11 czerwca 2019 r.

Kolegium Walnego Zgromadzenia LSM odbyło się w dniu 18.06.2019 r.

Stan realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia LSM przedstawia się następująco:

1.

UCHWAŁA Nr 1 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego LSM za 2018 r. Odpisy uchwały załączono do dokumentów finansowo-księgowych LSM. Kopie uchwały przekazano do KRS, Urzędu Skarbowego i Banku PKO.

2.

UCHWAŁA Nr 2 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu LSM z działalności w 2018 r. Uchwałę załączono do dokumentów finansowych Spółdzielni.

3.

UCHWAŁA Nr 3 - w sprawie przyjęcia sprawozdania RN LSM z działalności w 2018 r. - nie wymagała podjęcia działań wykonawczych. Uchwałę załączono do dokumentów.

4.

UCHWAŁA Nr 4 – w sprawie przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej LSM osiągniętego w 2018 r. Uchwała podlegała bieżącej realizacji – osiągnięty w 2018 r. zysk w kwocie 1 395 332,53 zł przeznaczono w całości na pokrycie kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

5.

UCHWAŁA Nr 5 - w sprawie absolutorium członków Zarządu LSM. Udzielono absolutorium członkom Zarządu LSM Janowi Szynalskiemu, Grzegorzowi Lewandowskiemu i Dariuszowi Trawińskiemu za okres pracy w składzie Zarządu w 2018 r. O powyższym poinformowano członków Zarządu LSM na piśmie w czerwcu 2019 r. Uchwałę załączono do dokumentów pracowniczych LSM.

6.

UCHWAŁA NR 6 – w sprawie zmian w Statucie Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy.

Zarząd LSM na posiedzeniu w dniu 01.08.2019 r. podjął uchwałę w sprawie jednolitego tekstu Statutu LSM. W sierpniu 2019 r. skierowano jednolity tekst Statutu LSM, uwzględniający zmiany przyjęte Uchwałą Nr 6, do KRS celem zarejestrowania zmian

w rejestrze Spółdzielni 0000112686. Sąd Rejestrowy we Wrocławiu zarejestrował zmiany w dniu 09.09.2019 r.

Statut LSM zamieszczono na stronie internetowej Spółdzielni do wykorzystania przez zainteresowanych członków.

7.

UCHWAŁA Nr 7 – w sprawie aneksu do „Regulaminu Rady Nadzorczej Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy”.

Po zarejestrowaniu zmian w Statucie LSM w KRS przyjętych Uchwałą Nr 6 WZ, uchwała została przekazana do bieżącego stosowania członkom RN LSM i do właściwych komórek organizacyjnych.

8.

UCHWAŁA Nr 8 – w sprawie zbycia nieruchomości – lokal mieszkalny ul. Neptuna 6 m. 21.

Uchwała została zrealizowana – lokal zbyto.

9.

UCHWAŁA Nr 9 – w sprawie zbycia nieruchomości – lokal mieszkalny ul. Rolnicza 8 m. 9.

Lokal ten jest udostępniony na warunkach umowy-najmu.

10.

UCHWAŁA Nr 10 – w sprawie zbycia nieruchomości – lokal mieszkalny ul. Jowisza 4 m. 10.

10.

Lokal ten jest udostępniony na warunkach umowy-najmu.

11.

UCHWAŁA Nr 11 – w sprawie zbycia nieruchomości – lokal mieszkalny ul. Neptuna 9 m. 29.

29.

Lokal ten jest udostępniony na warunkach umowy-najmu.

12.

UCHWAŁA Nr 12 – w sprawie zbycia nieruchomości – lokal mieszkalny ul. Biegunowa 20 m. 14. Lokal ten jest udostępniony na warunkach umowy-najmu.

13.

UCHWAŁA Nr 13 – w sprawie zbycia nieruchomości – lokal mieszkalny ul. Galaktyczna 13 m. 1A.

Uchwała została zrealizowana – lokal zbyto.

14.

UCHWAŁA Nr 14 – w sprawie zbycia nieruchomości – lokal użytkowy ul. Heweliusza 7M (144 m²). Lokal ten jest udostępniony na warunkach umowy-najmu.

15.

UCHWAŁA Nr 15 – w sprawie zbycia nieruchomości – lokal użytkowy ul. Heweliusza 7M (3,025 m²). Lokal ten jest udostępniony na warunkach umowy-najmu.

16.

Decyzja o przyjęciu informacji o realizacji zaleceń polustracyjnych z przeprowadzonej w LSM lustracji w 2016 r. dotyczącej działalności Spółdzielni w latach 2013 – 2015.

Poinformowano pismem poleconymi z dnia 28.06.2019 r. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze o przyjęciu przez Walne Zgromadzenie LSM informacji o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej w LSM lustracji w 2016 r. (zgodnie z art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego).

17.

UCHWAŁA Nr 5/2017 - w sprawie kierunków działania LSM w Legnicy na lata 2017 – 2020. Uchwała podlegała bieżącej realizacji w 2019 r.

Spółdzielnia w 2019 r. posiadała stabilną sytuację finansową. Wszelkie zobowiązania realizowano na bieżąco. W 2019 r. osiągnięto korzystny wynik w działalności gospodarczej wykazujący zysk w kwocie 1 395 332,53 zł.

Realizowano modernizację węzłów centralnego ogrzewania i przejmowanie ich od WPEC w Legnicy w obsługę własnych służb. W 2019 r. zmodernizowano 43 węzły ciepłne. Dotychczas łącznie zmodernizowano 56 węzłów.

Kontynuowano działania polegające na poprawie bezpieczeństwa zamieszkiwania przez montaż instalacji ciepłej wody użytkowej i likwidację podgrzewaczy gazowych (junkersów). W 2019 r. wykonano montaż instalacji centralnej ciepłej wody w 4 budynkach. Instalacja ciepłej wody użytkowej funkcjonuje w 11 budynkach.

W 2019 roku kontynuowano działania w zakresie windykacji należności. Realizowano na bieżąco „Program windykacji należności w LSM”. Problematyka ta była w stałym zainteresowaniu Zarządu i RN LSM.

W 2019 r. nie przeprowadzono eksmisji z lokali mieszkalnych.

Nie kierowano do sądu spraw o eksmisje.

Skierowano do sądu 56 sprawy o zapłatę należności, uzyskano w 42 sprawach prawomocne nakazy zapłaty, 14 spraw na dzień 31.12.2019 r. znajdowało się w toku rozpatrywania.

Wcześniej wykupiono na własność od Gminy Legnica grunty związane ze 102 nieruchomościami wielomieszkaniowymi Spółdzielni. Pozostało do wykupienia 12 nieruchomości gruntowych, które wykupiono od Gminy Legnica na korzystnych warunkach zgodnie z ustawą z dnia 20.07.2018 r. (Dz. U. 2018 poz. 1716 z późniejszymi zmianami) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Obecnie wszystkie grunty związane z nieruchomościami wielomieszkaniowymi w zasobach LSM stanowią własność Spółdzielni.

Realizowane jest zadanie dotyczące racjonalnej gospodarki mediami w lokalach użytkowych i w częściach wspólnych budynków z wykorzystaniem najnowszych rozwiązań technicznych.

Od 2011 r. wdrażany jest w lokalach użytkowych system rozliczania energii cieplnej w oparciu o podzielniki kosztów c.o. Do końca 2019 r. zamontowano podzielniki kosztów c.o. w lokalach użytkowych w budynkach przy ulicy: Jaworzyńskiej 43/45, Chojnowskiej 11 – 19, Merkurego 10, Marsa 4 i 2, Wjazdowej 4-6, Złotoryjskiej 11 – 15, Plutona 1 - 12, Neptuna 1-14, W. Niedźwiedzicy 15-27, Planetarnej 11, Kosmicznej 9-13, Rzemieślniczej 15, Heweliusza 12-18, Marsa 1-14, Daszyńskiego 28-30, Merkurego 1-12, Jowisza 1 - 12. W związku z wymianą podzielników kosztów c.o. w zasobach LSM w 2020 r., podzielniki kosztów c.o. będą zamontowane również we wszystkich lokalach

użytkowych. Wszystkie wodomierze mieszkaniowe w zasobach LSM zostały wyposażone w moduły zdalnego odczytu. Będą montowane wodomierze z modułami zdalnego odczytu również w lokalach użytkowych.

W klatkach schodowych budynków modernizowane jest oświetlenie, montowane jest oświetlenie zaopatrzone w czujniki ruchu, co przynosi oszczędności energii elektrycznej. Aktualnie zmodernizowano takie oświetlenie w ok. 98% klatek schodowych. Końcowe prace w tym zakresie trwają.

Legnica – czerwiec 2020 r.
Zarząd LSM.

**WALNE ZGROMADZENIE
LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ w LEGNICY**

**INFORMACJA O REALIZACJI WNIOSKÓW
CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA LSM z 2019 r.**

CZĘŚĆ I „KOPERNIK I A” i „KOPERNIK I B” :

1.

Wniosek dotyczący ograniczenia emisji dymu z wędzarni sklepu „Intermarche”. Komin z wędzarni „Intermarche” wyprowadzony jest tylko przez ścianę boczną sklepu i dym z wędzarni roznosi się na wysokości budynków przy ul. Galaktycznej 17, 19, 20 prawie codziennie. Pogarsza to warunki zamieszkiwania.

W tej sprawie wystosowano pismo do firmy „Intermarche” w dniu 17.07.2019 r. Uzyskano odpowiedź, że kamera wędzarnicza jest sprawna, a ilość generowanego dymu nie odbiega od normy. Załączono specyfikację dotyczącą zrębek wędzarniczych dopuszczającą je do użytku.

2.

Wniosek dotyczący remontu odcinka drogi znajdującej się między budynkami Galaktyczna 19 i Galaktyczna 20. Część tej drogi ma dziury i wyboje, które bardzo utrudniają wjazd i wyjazd od strony ul. Kosmicznej do ul. Galaktycznej.

Wystąpiono do Urzędu Miasta – Wydział Zarządzania Ruchem Drogowym w sprawie remontu drogi. Uzyskano informację od Zarządu Dróg Miejskich w Legnicy, że remont drogi pożarowej zostanie wykonany po otrzymaniu środków finansowych na bieżące utrzymanie dróg na rok 2020.

3.

Wniosek dotyczący umieszczenia pod znakiem zakazu ruchu znajdującym się przy ul. Galaktycznej – Oś Kartuska tablicy zezwalającej mieszkańcom ul. Galaktycznej 17 i Galaktycznej 19 na dojazd do tych budynków. Tak jak umieszczona jest tablica zezwalająca na wjazd mieszkańcom ul. Galaktycznej 20.

Wystąpiono do Urzędu Miasta – Wydział Zarządzania Ruchem Drogowym w tej sprawie. Uzyskano decyzję pozytywną na montaż tabliczki. Z powodu ograniczonych środków finansowych tabliczka nie została dotychczas zamontowana. Służby Spółdzielni kontaktowały się z Zarządem Dróg Miejskich – uzyskano potwierdzenie, że w najbliższym czasie tabliczka zostanie zamontowana.

4.

Wniosek o zorganizowanie spotkania z mieszkańcami ul. Kasjopei i Marsa (niskie budynki) w sprawie rozwiązywania problemów komunikacji samochodowej i pieszej oraz wywozu odpadów. Wniosek o przyjęcie, w uzgodnieniu z władzami miasta, planu zagospodarowania rejonu ul. Kasjopei, Merkurego, Marsa, w tym budowy miejsc parkingowych i garaży.

W dniu 18.06.2019 r. zorganizowano spotkanie mieszkańców budynków przy ul. Marsa (niskie budynki) i ul. Kasjopei z przedstawicielami Zarządu LSM i członkami Rady Osiedla „Kopernik IB”.

Na spotkaniu tym omówiono kwestie organizacji ruchu w tej części osiedla i segregacji odpadów. W dniu 21.06.2019 r. skierowano pisma do UM i ZDM dotyczące usprawnienia ruchu w rejonie osiedla „Kopernik IB”.

Odbyte spotkanie nie przyniosło uzgodnień satysfakcjonujących mieszkańców. W międzyczasie zmieniły się zasady segregacji odpadów, nowe zasady obowiązują od 01.01.2020 r.

W związku ze sprzeciwem mieszkańców odnośnie koncepcji rozwiązań zaproponowanych przez Zarząd LSM, Zarząd odstąpił od ich realizacji w najbliższym czasie. Do rozstrzygnięcia istniejącego problemu Zarząd LSM powróci w późniejszym terminie.

CZEŚĆ II „KOPERNIK II” i „ŚRÓDMIEŚCIE”:

1.

Wniosek, by w rejonie ul. Heweliusza 18 przywrócić do sprzątania klatek schodowych pracownika LSM, zewnętrzna firma sprzątająca świadczy usługę o złej jakości.

Pismem z dnia 16.07.2019 r. poinformowano wnioskodawcę, że ze względów ekonomicznych oraz mając na uwadze obecną sytuację na rynku pracy, Zarząd LSM nie widzi uzasadnienia dla zwiększenia zatrudnienia w grupie gospodarzy domów i sprzątaczy posesji. Uwzględniając zgłoszone uwagi dotyczące złej jakości sprzątania w rejonie ul. Heweliusza 18 przeprowadzono kontrolę jakości pracy firmy sprzątającej i ostatecznie z dniem 01.11.2019 r. wypowiedziano umowę na świadczenie usług. Po przeprowadzeniu przetargu od dnia 01.11.2019 r. obsługę nieruchomości w zakresie sprzątania objęła inna firma z większym doświadczeniem. Zdaniem administracji Spółdzielni jakość sprzątania się poprawiła.

2.

Wniosek dotyczący zamknięcia śmietników przy ul. Horyzontalnej.

Wyjaśniono wnioskodawcy pismem z dnia 16.07.2020 r., że wystąpiono do firmy serwisującej o naprawę w ramach gwarancji systemu elektronicznej obsługi śmietnika podziemnego. W związku z licznymi awariami system elektronicznej obsługi śmietnika został wyłączony i obecnie pojemniki dostępne są dla mieszkańców bez obsługi elektronicznej.

CZEŚĆ III „ASNYKA” i „ZOSINEK”:

1.

Wnisek o niezwłoczne dostosowanie regulaminów Spółdzielni do zapisów w Statucie. Obecnie są rozbieżności i nadinterpretacje w regulaminach. Rada Nadzorcza i Zarząd powołują się na regulaminy, które nie są spójne ze Statutem LSM (sprawa zmuszania lokatorów do wymiany unifonów i ponoszenia kosztów, niesprawnych nie z ich winy a w wyniku wymiany domofonów przez Zarząd LSM niekompatybilnego z posiadanymi unifonami w mieszkaniach).

Wyjaśniono wnioskodawcy na piśmie w dniu 22.07.2019 r., że w Spółdzielni funkcjonują aktualnie 24 regulaminy wewnętrzne wynikające z zapisów statutowych oraz 20 innych unormowań wynikających z obowiązujących przepisów i ustaleń organów samorządowych. W ostatnim czasie wystąpiły dwukrotnie zmiany w Statucie LSM w 2018 i 2019 r. Dostosowanie zapisów w regulaminach wewnętrznych do zmienianych zapisów w Statucie jest procesem trwającym od września 2018 r. do chwili obecnej. Regulaminy są aktualizowane.

Jeśli chodzi o przytoczoną sprawę wymiany unifonów, to poinformowano wnioskodawcę, że zgodnie z regulaminem, wymiana uniformów leży po stronie użytkowników mieszkań, natomiast do obowiązków Spółdzielni należy dbałość o części wspólne nieruchomości, dokonywanie koniecznych napraw i wymiany instalacji.

2.

Wniosek o przeniesienie piaskownicy położonej pod oknami nieruchomości ul. Fredry 30-32 od strony południowej. Plac jest duży i może być położona piaskownica w środku placu między budynkami Fredry i Batorego. Postawienie regulaminu dotyczącego palcu zabaw wraz z zakazem grania w piłkę nożną. Od kilku lat brak regulaminu.

Udzielono wnioskodawcy odpowiedzi w dniu 16.07.2019 r., że zmiana lokalizacji piaskownicy na placu zabaw przy ul. Fredry 32-34 została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Osiedla „Zosinek”. Wniosek zostanie ujęty do planu jednak realizacja nastąpi w miarę posiadanych możliwości finansowych. Aktualnie trudno określić przybliżony termin realizacji tego wniosku.

3.

Wniosek o zmianę czasu wynajmu pomieszczeń wspólnego użytkowania w umowach z „na czas nieokreślony” na czas najdłuższy od 1 do 6 miesięcy. W nieruchomościach są wynajmowane pomieszczenia od wielu lat jednym i tym samym lokatorom.

Wnoszę o oznaczenie wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania w budynku przy ul. Fredry 32 z dopisaniem nazwy np. pralnia, wózkownia itp. Pomieszczenia są nieoznakowane i lokatorzy nie mają wiedzy o ich dostępie do użytkowania.

Udzielono wnioskodawcy odpowiedzi w dniu 16.07.2019 r. Wyjaśniono, że zgodnie z obowiązującym „Regulaminem zarządzania częściami wspólnymi w nieruchomościach ...LSM” możliwe jest zawarcie umowy na wynajem pomieszczenia ogólnego użytku na czas nieokreślony lub określony. Zarząd przy zawieraniu umów na najem pomieszczeń działa zgodnie z wymienionym regulaminem w oparciu o składane wnioski mieszkańców.

Wniosek dotyczący oznaczenia pomieszczeń ogólnego użytku w budynku przy ul. Fredry 32 został zrealizowany.

4.

Wniosek o udzielenie informacji dotyczących wynagrodzeń wypłacanych za 2018 rok organom LSM:

- Rada Nadzorcza (01.01.2018 r. do zmian w Statucie i po zmianach w Statucie do 31.12.2018 r.)
- Zarząd (wynagrodzenia, nagrody itp. z podziałem)
- Rada Osiedla (z podziałem na osiedla).

Wniosek uzasadniony tym, że występuje brak informacji o ponoszonych kosztach w tym zakresie w sprawozdaniu za 2018 r.

Udzielono wnioskodawcy odpowiedzi w dniu 29.07.2019 r., że może zapoznać się z danymi ale tylko w siedzibie Spółdzielni i złożeniu zobowiązania, że nie będzie rozpowszechniać tych danych.

Wnioskodawca był w siedzibie LSM i uzyskał wyjaśnienia.

5.

Wniosek o udostępnienie dokumentów – pozycji z zapisów księgowych dotyczących utrzymania i eksploatacji nieruchomości ul. Fredry 30-32 za 2018 r. oraz funduszu remontowego nieruchomości ul. Fredry 30-32 za 2018 r. oraz szczegółowych wyjaśnień obowiązujących skrótów w zapisach pozycji księgowych.

Udzielono wnioskodawcy odpowiedzi w dniu 29.07.2020 r., że może zapoznać się z dokumentami w siedzibie Spółdzielni. Zgodnie z wnioskiem przygotowano dokumenty do wglądu.

Wnioskodawca był w siedzibie Spółdzielni i zapoznał się z dokumentami.

6.

Wniosek o zamieszczenie w „Informacjach i objaśnieniach” do sprawozdania finansowego na Walne Zgromadzenie LSM wysokości wypłaconych wynagrodzeń z podziałem na: Zarząd, Radę Nadzorczą i Rady Osiedli. Członek Spółdzielni powinien być poinformowany o ponoszonych kosztach związanych z wykonywaniem zadań powyższych organów.

Udzielono wnioskodawcy odpowiedzi w dniu 29.07.2020 r., że sprawozdanie finansowe za 2018 r. zawiera wszelkie dane wynikające z obowiązujących przepisów. Nie ma obowiązku zamieszczania innych, dodatkowych informacji.

7.

Wniosek o udostępnienie na stronie internetowej LSM (może być po zalogowaniu) sprawozdań finansowych i sprawozdań biegłego rewidenta na Walne Zgromadzenie LSM. Obecnie - brak ich, nie pozwala na zapoznanie się z nimi na stronie internetowej i wymaga osobistej obecności w siedzibie Spółdzielni.

Udzielono wnioskodawcy odpowiedzi w dniu 29.07.2020 r., że dane wymienione we wniosku mogą być udostępnione członkom Spółdzielni do wglądu w siedzibie LSM. Nie ma obowiązku ich publikacji na stronie internetowej. Wyjaśniono również, że dane te są ogólnie dostępne w KRS – w rejestrze LSM.

8.

Wniosek o zamieszczenie na stronie internetowej LSM wszystkich obowiązujących w LSM Regulaminów. Obecnie jest tylko część z nich.

Członek LSM nie posiada informacji jakie jeszcze obowiązują regulaminy i może o nie wystąpić.

Udzielono wnioskodawcy odpowiedzi pismem z dnia 22.07.2019 r., że w Spółdzielni funkcjonują 24 uregulowania wewnętrzne wynikające ze Statutu oraz ponad 20 regulaminów wynikających z innych przepisów. Publikacja wszystkich regulaminów na stronie internetowej jest zbędna. Aktualnie są opublikowane unormowania najbardziej przydatne członkom – jest to 9 regulaminów wraz z aneksami.

9.

Wniosek o przycięcie drzewa (prześwietlenie) w rejonie ul. Torowej 44 zasłaniającego całkowicie światło do mieszkań od strony chodnika, tworząc nastrój piwniczny.

Udzielono wnioskodawcy odpowiedzi pismem z dnia 16.07.2019 r. przedstawiając procedurę postępowania związaną z przycinaniem lub usuwaniem drzew.

Zgodnie z wnioskiem drzewo w rejonie ul. Torowej 44 zostało usunięte w grudniu 2019 r.

10.

Wniosek dotyczący likwidacji żwiru na placu zabaw na osiedlu „Asnyka” wokół urządzeń (zjeżdżalnia, drabinki, stożek linowy itp.), w to miejsce nasypać czystego piasku. Żwir koniecznie usunąć wraz z czarną folią.

Udzielono odpowiedzi wnioskodawcy na piśmie w dniu 06.09.2019 r., że jest opracowany projekt renowacji placu zabaw na ogrodzie „Asnyka”. Wnioskodawca może się z nim zapoznać w siedzibie Spółdzielni. Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Osiedla „Asnyka”. Renowacja placu zabaw częściowo została zrealizowana. Dalsza realizacja nastąpi w miarę posiadanych środków finansowych.

11.

Wniosek dotyczący wykonania nowej piaskownicy na placu zabaw osiedla „Asnyka” ogrodzonej tak, aby zabezpieczyć ją przed psami i kotami. Miejsce piaskownicy, to środek placu.

Udzielono wyjaśnienia jak przy wniosku nr 10.

12.

Wniosek aby podnieść wysokość ławek na placu zabaw na osiedlu „Asnyka” o 12 – 15 cm, teraz są zbyt nisko ustawione i nie nadają się do siedzenia – boli kręgosłup przy tak niskim siedzeniu.

Udzielono wyjaśnienia jak przy wniosku nr 10.

13.

Wniosek, by na placu zabaw na osiedlu „Asnyka” na części powierzchni zebrać stary i brudny żwir a nasypać tam ziemi i posiać trawę – duża część już sama zarosła trawą.

Udzielono wyjaśnienia jak przy wniosku nr 10.

14.

Wniosek, aby podjąć i przegłosować uchwałę aby większość właścicieli mieszkań decydowała o likwidacji junkersów (nie może być tak, że 2, 3 właścicieli mieszkań blokuje pozostałych).

Likwidacji junkersów i montażu instalacji ciepłej wody realizowana jest w ramach funduszu remontowego. Decyzje w tej sprawie podejmują organy spółdzielni – Rada Nadzorcza i Zarząd i obowiązują one wszystkich członków.

15.

Wniosek dotyczący odremontowania spalonego pomieszczenia na kontenery śmieciowe obok pomieszczeń garażowych obok bloków nr 14, 16 ul. Artyleryjska i Lotnicza.

Poinformowano pisemnie wnioskodawcę w dniu 10.07.2019 r., że wiata będzie odremontowana. Wykonawcę wyłoniono w drodze przetargu. Remont wiaty zakończono 07.11.2019 r.

16.

Wniosek o przycięcie jesienią b.r. drzew przy budynkach ul. Asnyka 11 – 17.

Poinformowano pisemnie wnioskodawcę, że drzewa będą przycięte po 15.10.2019 r. Dokonano częściowej przecinki drzew. Przecinki drzew wykonywane są sukcesywnie w miarę posiadanych środków na utrzymanie terenów zielonych.

17.

Wniosek aby kosić trawę na boisku przy palcu zabaw „Asnyka” (raz w miesiącu).

Poinformowano pisemnie wnioskodawcę w dniu 16.07.2019 r., że koszenie trawy na boisku będzie wykonywane w miarę potrzeb. Było realizowane raz w miesiącu. Natomiast w okresie pandemii koronawirusa, w okresie zamknięcia placów zabaw, było czasowo wstrzymane.

Legnica – czerwiec 2020 r.
Zarząd LSM.

INFORMACJA O PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI W LSM W 2019 r.

WALNE ZGROMADZENIE LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w LEGNICY

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze przeprowadził w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej lustrację pełną w okresie od 01 września do 15 listopada 2019 r.

Badaniem lustracyjnym objęto całokształt działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r.

Lustrację przeprowadzono zgodnie z postanowieniami art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze.

Lustrację przeprowadzono w zakresie niżej wymienionej tematyki:

1. Realizacja wniosków z ostatniej lustracji.
2. Stan organizacyjno-prawny Spółdzielni.
3. Organizacja i funkcjonowanie organów samorządowych.
4. Struktura organizacyjna służb pracowniczych.
5. Stan prawny gruntów.
6. Sprawy członkowskie.
7. Sprawy lokalowe.
8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
9. Gospodarka remontowa.
10. Gospodarka finansowa.

Zarząd LSM zapoznał się z protokołem lustracji w dniu 15.11.2019 r.

W dniu 21.11.2019 r. wpłynął list polustracyjny.

Rada Nadzorcza LSM na posiedzeniu w dniu 26.11.2019 r. zapoznała się z informacją lustratora o przebiegu lustracji oraz z listem polustracyjnym i wnioskami polustracyjnymi.

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w działaniach Spółdzielni w lustrowanym zakresie. Oceniono pozytywnie działalność samorządową, organizacyjną, techniczno-eksploatacyjną, finansowo-gospodarczą, członkowsko-mieszkaniową i kulturalno-oświatową LSM.

W liście polustracyjnym Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze określił następujące wnioski polustracyjne:

1. Kontynuować program termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Dostosować stawki opłat eksploatacyjnych do wysokości ponoszonych kosztów w lokalach użytkowych własnościowych (spółdzielcze prawo do lokalu oraz odrębna własność).
3. Rozważyć dostosowanie stawki eksploatacyjnej do wysokości ponoszonych kosztów w lokalach mieszkalnych
4. Z analizy poniesionych kosztów eksploatacyjnych nieruchomości, rozważyć zróżnicowanie stawek opłat eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach.

Walne Zgromadzenie, zgodnie z art. 38 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji przez Spółdzielnię wniosków polustracyjnych.

Zgodnie z art. 93 § 1 b Prawa spółdzielczego informacja o stanie realizacji wniosków polustracyjnych corocznie przedstawiana jest Walnemu Zgromadzeniu LSM.

Legnica – czerwiec 2020 r.

Zarząd LSM.

INFORMACJA O ODWOŁANIACH SKIEROWANYCH DO WALNEGO ZGROMADZENIA LSM OD UCHWAŁ RADY NADZORCZEJ LSM w LEGNICY.

Do Walnego Zgromadzenia LSM skierowano 23 jednobrzmiące, wygenerowane komputerowo i powielone odwołania od Uchwały Nr 8/2020 r. Rady Nadzorczej LSM z dnia 21.04.2020 r. w sprawie zmiany opłat od 01.10.2020 r.

Odwołania skierowali następujący członkowie
(wykaz członków odwołujących się jest dostępny dla członków LSM w siedzibie Spółdzielni).

Treść odwołania:

”
Odwołanie do Walnego Zgromadzenia Legnickiej Spółdzielni mieszkaniowej od Uchwały Rady Nadzorczej Nr 8/2020 z dnia 21 kwietnia 2020 r. w sprawie zmiany opłat od dnia 01.10.2020 r.

Na podstawie artykułu 38 § 1 pkt 9 prawa spółdzielczego z dnia 16 września 1982 r. z późno zm. i STATUTU Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązującego od września 2019 r. Rozdz. V § 13 pkt.4 odwołuję się od Uchwały Rady Nadzorczej LSM Nr 8/2020 z dnia 21-04-2020 r. w sprawie zmiany opłat od dnia 01-10-2020 r. i wnoszę o jej uchylenie.

Uchwałą Nr 8/2020r. z dnia 21-04-2020 r. Rada Nadzorcza zmieniła stawkę opłaty eksploatacyjnej, z którą ja się nie zgadzam i nie wyrażam zgody na jej ponoszenie. Uzasadnienie wzrostu stawki opłaty eksploatacyjnej nie jest przejrzyste i klarowne dla członka, który ma ją ponosić we wpłacanych zaliczkach na pokrycie kosztów opłat eksploatacyjnych i opłat remontowych.

W uzasadnieniu podano, iż związane jest to ze zmianą najniższego minimalnego wynagrodzenia, zakupem środków ochronnych w związku z Covid-19, przewidywanym wzrostem cen materiałów i usług. Uzasadnienie jest lakoniczne i mało przejrzyste dla członka Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. *Dodatkowo w "Informacji o opłatach" z dnia 06-06-2020 r. brakuje pouczenia, że członek może odwołać się od powyższej uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, lub może złożyć odwołanie do sądu.* Uzasadnienie nie zawiera żadnych wyliczeń porównawczych w ponoszonych obecnie stawkach eksploatacyjnych i ich rozliczeniach, oraz opisem sytuacji finansowej. Brak środków finansowych, lub ich niedobór, wskazuje Nam członkom, w tym mnie, na złe działanie ZARZĄDU i brak kontroli ze strony Rady Nadzorczej o czym mowa w STATUCIE LSM § 23 pkt. 1. Nie można spełniać wygórowanych ambicji ZARZĄDU w sprawie prowadzonej gospodarki eksploatacyjnej, a nie kontrolowanej przez Radę Nadzorczą. Członek spółdzielni ponosi opłaty, ale to nie znaczy, że są one wciąż podnoszone i nie ma możliwości sprawdzić, na co są przeznaczane jego zaliczkowo wnoszone opłaty. Podpisywane uchwały przez Radę Nadzorczą, nie są weryfikowane poprzez kontrolę ksiąg rachunkowych, do której mają prawo. Każda podwyżka zależna od spółdzielni wskazuje na zbyt wysokie generowane koszty, co nie oznacza, niezbędne do wykonywania zadań utrzymania naszych nieruchomości i mienia spółdzielni. W pierwszej kolejności należy szukać oszczędności w strukturach spółdzielni. W zmniejszeniu kosztów zarządu, jak również ograniczanie zawieranych umów, które nie wskazują na ich niezbędność, co do działania spółdzielni. Nie można obciążać członka w opłatach, zbyt wygórowanymi

wygenerowanymi kosztami do poniesienia. Najpierw trzeba szukać oszczędności w działaniu bieżącym spółdzielni a później, przy eliminowaniu i ograniczaniu niepotrzebnych do ponoszenia kosztów, przedstawić rzetelną sytuację finansową spółdzielni.

W "Informacji o opłatach" od 01-10-2020 r. zabrakło klarownych informacji, czy podwyżka jest niezbędna już po obniżeniu nadmiernie generowanych kosztów w działaniu spółdzielni, czy jest to tylko szybkie osiągnięcie środków finansowych z "kieszoni" członków. Wzrost opłat mieszkaniowych zależnych od spółdzielni, oznacza złą sytuację finansową, z uwagi na niegospodarność ZARZĄDU oraz brak kontroli i nadzoru nad działalnością spółdzielni przez powołaną RADĘ NADZORCZĄ.

Jednocześnie wnoszę do Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, aby w podanych opłatach eksploatacyjnych był podział na składniki, za które płać. „

**OPINIA ZARZĄDU
LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
z dnia 30.07.2020 r.**

**przedłożona Walnemu Zgromadzeniu
zwołanemu w dniach 7, 9, 10, 14, 16 i 17 września 2020 r.**

uzasadniająca powody regulacji stawek opłat z dniem 1 października 2020 r.

Działając na podstawie art. 39 Prawa spółdzielczego oraz art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zwołał w dniach 7, 9, 10, 14, 16 i 17 września 2020 r. Walne Zgromadzenie. Zgodnie z art. 38. § 1. Prawa spółdzielczego, do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy między innymi rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady.

W związku z wpływem do Walnego Zgromadzenia odwołań od Uchwały Nr 8/2020 Rady Nadzorczej z dnia 21.04.2020 r. w sprawie zmiany opłat od dnia 01.10.2020 r. Zarząd LSM podjął decyzję o sporządzeniu niniejszej opinii.

Działalność Spółdzielni w roku bieżącym podobnie jak i latach poprzednich koncentruje się na realizacji zadań nakreślonych w planach gospodarczo-finansowych oraz wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa.

W Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona jest dla każdej nieruchomości odrębna ewidencja kosztów utrzymania i przychodów, co pozwala na monitorowanie ich sytuacji finansowej. Stawki opłat muszą być tak skalkulowane, aby pokrywały koszty utrzymania nieruchomości. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 ust. 1 i ust. 2 jednoznacznie stanowi, że uczestnictwo w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale oraz stanowiących mienie spółdzielni realizowane jest przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Wysokość opłat za użytkowanie lokali w zasadniczej części związana jest z ponoszonymi kosztami,

przypisanymi wprost do określonej nieruchomości i generowanymi przez daną nieruchomość, jak też przypadającymi na tę nieruchomość w oparciu o określone regulacje prawne, np. związane z utrzymaniem terenów, dróg, chodników, koszty organizacyjno-administracyjnych, obsługi itd. Miesięczne opłaty za lokale mieszkalne w spółdzielni mieszkaniowej kalkulowane są w oparciu o realnie ponoszone wydatki i naliczenia, przy czym gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona bezwynikowo. Spółdzielnie mieszkaniowe nie działają bowiem jak firmy produkcyjne czy usługowe dla zysku, lecz na zasadzie „non profit”.

W wyniku szczegółowej analizy ekonomicznej przeprowadzonej na dzień 30.09.2019 r Rada Nadzorcza podjęła w dniu 21.04 2020 r. uchwałę w sprawie regulacji od 1.10.2020 r stawek opłat eksploatacyjnych w nieruchomościach. Powodem podniesienia stawek opłat był ujemny wynik finansowy na eksploatacji, spowodowany przede wszystkim dużym wzrostem poziomu minimalnego wynagrodzenia, co rzutuje na każdy aspekt życia gospodarczego, w postaci wzrostu cen materiałów i usług, niezbędnych do utrzymania zasobów spółdzielczych. O poziomie cen usług i towarów decydują producenci dóbr i świadczące te usługi różnego rodzaju podmioty gospodarcze i administracyjne i są to wartości niezależne od Spółdzielni. Równie ważny jest stan techniczno-użytkowy nieruchomości jej lokalizacja i charakterystyka, jej otoczenie i bezpośrednie sąsiedztwo, ewentualne ograniczenia oraz uzbrojenie terenu, czyli stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. Specyfika danej nieruchomości rzutuje na zróżnicowanie kosztów utrzymania nieruchomości zarówno w granicach jednego miasta, a nawet sąsiadujących posesji. Dokonanie porównań w zakresie oceny kształtowania się wysokości opłat za lokale mieszkalne w naszej Spółdzielni z opłatami występującymi u innych gestorów zarządzających zasobami mieszkaniowymi może mieć zatem jedynie walor porównawczy. Wymaga to szczegółowej analizy struktury podstawowych elementów składowych tych opłat, zarówno zależnych od Spółdzielni, jak i niezależnych.

Do grupy kosztów niezależnych od Spółdzielni, tj. od mieszkańców, a mających również wpływ na wysokość opłat, zaliczane są ponadto wszelkie wydatki związane z wykonywaniem obowiązków płynących wprost z nakazów zawartych w obowiązujących aktach prawnych (ustawy, rozporządzenia). Są to opłaty za czynności i działania, do wykonywania których przepisy obligują wszystkich zarządców i właścicieli budynków w interesie mieszkańców i bezpiecznego korzystania z nieruchomości np. zobowiązania do okresowych przeglądów budynków, instalacji, zabezpieczenia przeciwpożarowego, itp., o których stanowi „Prawo budowlane”, jak również wszelkiego rodzaju opłaty publiczno-prawne (podatek od nieruchomości, opłata za odpady komunalne, wieczyste użytkowanie gruntu).

Rozpatrując kompleksowo wielkości opłat miesięcznych za lokale mieszkalne zauważyć wypada, że stawki w LSM nie odbiegają w znaczący sposób od średnich w kraju.

Zarząd LSM.

**OPINIA RADY NADZORCZEJ
LEGNICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
z dnia 30.07.2020 r.**

**przedłożona Walnemu Zgromadzeniu
zwołanemu w dniach 7, 9, 10, 14, 16 i 17 września 2020 r.**

*odnośnie przedłożonych na Walne Zgromadzenie odwołań w sprawie zmiany stawek
opłat od dnia 01 października 2020 r.*

Rada Nadzorcza Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że działając na podstawie swoich uprawnień wynikających ze Statutu LSM § 27 ust. 1 pkt 17), w dniu 21.04.2020 r. ustaliła wysokość opłat eksploatacyjnych i podjęła Uchwałę o zmianie stawek opłat obowiązującą od dnia 01 października 2020 r.

Powyższa decyzja Rady Nadzorczej została powzięta na podstawie przedłożonego przez Zarząd LSM wniosku. Wniosek zawierał szczegółowe dane finansowe, na podstawie których została zanalizowana sytuacja ekonomiczna poszczególnych nieruchomości.

Biorąc je pod uwagę, a także po obszernych wyjaśnieniach poszczególnych członków Zarządu LSM, Rada przedyskutowała ten temat na swoich posiedzeniach. Argumenty merytoryczne członków Zarządu LSM oraz przedłożone dane ekonomiczne skłoniły Radę do wydania pozytywnej opinii dotyczącej złożonego wniosku i podjęcia Uchwały nr 8/2020 z dnia 21.04.2020 r.

RN LSM.

**WYBORY DELEGATA NA REGIONALNY ZJAZD RZRSM
w ZIELONEJ GÓRZE**

**Walne Zgromadzenie
Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Legnicy**

Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Legnicy jest członkiem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

W bieżącym roku odbędzie się Regionalny Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze.

Legnicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Legnicy jest reprezentowana na Zjeździe przez jednego delegata.

Delegata i zastępcę delegata na Zjazd wybiera Walne Zgromadzenie LSM w głosowaniu jawnym (Statut LSM - § 17, pkt) 12).

Zarząd LSM zgłasza Jana Szynalskiego – prezesa Zarządu LSM na kandydata na delegata na Zjazd oraz zgłasza Grzegorza Lewandowskiego – z-cę prezesa Zarządu LSM na kandydata na zastępcę delegata na Zjazd.

Zastępca delegata uczestniczy w Zjeździe tylko w przypadku, kiedy w Zjeździe nie może uczestniczyć delegat.

Na delegata i zastępcę delegata powinny być wybrane osoby, które dobrze znają problematykę funkcjonowania LSM oraz posiadają wiedzę dotyczącą funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.

Zarząd LSM.

INFORMACJA

Na dzień kompletowania niniejszych materiałów do LSM nie wpłynęły projekty uchwał zgłoszone przez członków w trybie § 10 ust. 2 pkt 5 Statutu LSM.

Termin wniesienia projektów uchwał w wymienionym trybie upływa w dniu 20.08.2020 r.

PROJEKTY UCHWAŁ:

UCHWAŁA Nr

WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W LEGNICY

CZEŚCI

z dnia 2020 r.

w sprawie : **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy za 2019 r.**

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy działając na podstawie § 17 pkt 3 Statutu LSM, uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie finansowe Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy za 2019 rok, które obejmuje:

1. bilans,
2. rachunek zysków i strat,
3. informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
4. rachunek przepływów pieniężnych,
5. zestawienie zmian w funduszu własnym.

§ 2

Sprawozdanie finansowe Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy za 2019 r. po przeprowadzonym badaniu przez biegłego rewidenta, wykazuje na dzień 31.12.2019 r.:

1. Sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów zamykającą się kwotą:

67 172 356,86 zł

(słownie: sześćdziesiąt siedem milionów sto siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt sześć groszy).

2. Nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości osiągniętą w 2019 r. w kwocie:

1 343 984, 44 zł

(słownie: jeden milion trzysta czterdzieści trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote czterdzieści cztery grosze).

3. Zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej osiągnięty za 2019 r. w kwocie:

1 848 163,65 zł

(słownie: jeden milion osiemset czterdzieści osiem tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt pięć groszy).

4. Zwiększenie kapitału (funduszu) własnego o kwotę:

2 692 058,91 zł

(słownie: dwa miliony sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt osiem złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy).

5. Zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę:

770 030,11 zł

(słownie: siedemset siedemdziesiąt tysięcy trzydzieści złotych jedenaście groszy).

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI

.....

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

.....

Członków uprawnionych do głosowania

Za przyjęciem uchwały głosowało członków.

Przeciw przyjęciu uchwały głosowało członków.

UCHWAŁA Nr
WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W LEGNICY
CZEŚCI
z dnia 2020 r.

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy z działalności za 2019 rok.**

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 17 pkt 3 Statutu LSM, uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie Zarządu Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy z działalności za 2019 rok.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
 WALNEGO ZGROMADZENIA
 LSM CZEŚCI

PRZEWODNICZĄCY
 WALNEGO ZGROMADZENIA
 LSM CZEŚCI

.....

.....

Członków uprawnionych do głosowania
 Za przyjęciem uchwały głosowało członków.
 Przeciw przyjęciu uchwały głosowało członków.

UCHWAŁA Nr ...
WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W LEGNICY
CZEŚCI
z dnia 2020 r.

w sprawie: **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy z działalności w 2019 r.**

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 17 pkt 3 Statutu LSM, uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie Rady Nadzorczej Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy z działalności w 2019 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

.....

.....

Członków uprawnionych do głosowania
Za przyjęciem uchwały głosowało członków.
Przeciw przyjęciu uchwały głosowało członków.

UCHWAŁA Nr

WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W LEGNICY
CZĘŚCI
z dnia 2020 r.

w sprawie: **absolutorium członków Zarządu LSM w Legnicy.**

Walne Zgromadzenie części ... Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 17 pkt 3 i 3a Statutu LSM, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu LSM z działalności Spółdzielni w 2019 r. i wnioskami Rady Nadzorczej LSM, stwierdza, że w wyniku jawnego głosowania nad sprawą absolutorium członków Zarządu uzyskano następujące wyniki:

1. Udzielić (nie udzielić) absolutorium
JANOWI SZYNALSKIEMU – prezesowi Zarządu LSM
za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
2. Udzielić (nie udzielić) absolutorium
GRZEGORZOWI LEWANDOWSKIEMU – z-cy prezesa Zarządu LSM
ds. techniczno-eksploatacyjnych
za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
3. Udzielić (nie udzielić) absolutorium
DARIUSZOWI TRAWIŃSKIEMU – z-cy prezesa Zarządu LSM
ds. ekonomicznych
za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI

.....

Członków uprawnionych do głosowania

Za udzieleniem absolutorium Janowi Szynalskiemu głosowało członków.
Przeciw udzieleniu absolutorium Janowi Szynalskiemu głosowało członków.

Za udzieleniem absolutorium Grzegorzowi Lewandowskiemu głosowało członków.
Przeciw udzieleniu absolutorium Grzegorzowi Lewandowskiemu głosowało członków.

Za udzieleniem absolutorium Dariuszowi Trawińskiemu głosowało członków.
Przeciw udzieleniu absolutorium Dariuszowi Trawińskiemu głosowało członków.

UCHWAŁA Nr ...

WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W LEGNICY
CZĘŚCI
z dnia 2020 r.

w sprawie: **przeznaczenia zysku netto z działalności gospodarczej Legnickiej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy za 2019 rok.**

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 17 pkt 3 i 5 Statutu LSM, uchwala, co następuje:

§ 1

Zysk netto Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy z działalności gospodarczej za 2019 rok w kwocie **1 848 163,65 zł** (słownie: jeden milion osiemset czterdzieści osiem tysięcy sto sześćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt pięć groszy) przeznaczają się na:

1. pokrycie kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie **1 083 329, 52 zł** (słownie: jeden milion osiemdziesiąt trzy tysiące trzysta dwadzieścia dziewięć złotych pięćdziesiąt dwa grosze),
2. fundusz zasobowy w kwocie **764 834,13 zł** (słownie: siedemset sześćdziesiąt cztery osiemset trzydzieści cztery złote trzydzieści groszy).

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Radzie Nadzorczej i Zarządowi Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

.....

.....

Członków uprawnionych do głosowania.....

Za podjęciem uchwały głosowało członków.

Przeciw podjęciu uchwały głosowało członków.

UCHWAŁA Nr

WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W LEGNICY

CZĘŚCI

z dnia 2020 r.

w sprawie: **kierunków działania Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy na lata 2020 – 2023.**

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 17 pkt 1 Statutu LSM, uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się następujące kierunki działania Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy na lata 2020 – 2023:

1. Utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.
2. Kontynuowanie programu głębokiej termomodernizacji budynków.
3. Podejmowanie działań w celu pozyskania środków z Funduszy Europejskich na cele remontów i termomodernizacji zasobów.
4. Działania w celu usprawnienia windykacji należności od lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Radzie Nadzorczej i Zarządowi Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI
.....

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI
.....

Członków uprawnionych do głosowania
Za przyjęciem uchwały głosowało członków.
Przeciw przyjęciu uchwały głosowałoczłonków.

UCHWAŁA Nr ...

WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W LEGNICY
CZĘŚCI
z dnia 2020 r.

=====

w sprawie: **przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych po przeprowadzonej w Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy lustracji za lata 2016-2018 przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze w 2019 r.**

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego i § 17 pkt 4 Statutu LSM, uchwała, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, po przeprowadzonej w LSM lustracji za lata 2016-2018 przez Regionalny Związek Spółdzielni Mieszkaniowych w Zielonej Górze, przyjmuje do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Kontynuować program termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
2. Dostosować stawki opłat eksploatacyjnych do wysokości ponoszonych kosztów w lokalach użytkowych własnościowych (spółdzielcze prawo do lokalu i odrębna własność).
3. Rozważyć dostosowanie stawki eksploatacyjnej do wysokości ponoszonych kosztów w lokalach mieszkalnych.
4. Z analizy poniesionych kosztów eksploatacyjnych nieruchomości rozważyć zróżnicowanie stawek opłat eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Radzie Nadzorczej i Zarządowi Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy.

§ 3

Informacja o stanie realizacji wniosków polustracyjnych, zgodnie z art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego, winna być corocznie przedstawiana Walnemu Zgromadzeniu LSM.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

.....

Członków uprawnionych do głosowania.....
Za podjęciem uchwały głosowało członków.
Przeciw podjęciu uchwały głosowało członków.

UCHWAŁA Nr ...

WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W LEGNICY
CZĘŚCI
z dnia 2020 r.

w sprawie: **rozpatrzenia odwołań od Uchwały Nr 8/2020 Rady Nadzorczej LSM z dnia 21.04.2020 r. w sprawie zmiany opłat od dnia 01.10.2020 r.**

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 17 pkt 10 Statutu LSM, uchwała, co następuje:

§ 1

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy po rozpatrzeniu odwołań jednakowej treści złożonych przez następujące osoby:

[23 osoby – dane osobowe dostępne są dla członków LSM e dokumentach Spółdzielni]

przyjmuje odwołania / nie przyjmuje odwołań od Uchwały Nr 8/2020 Rady Nadzorczej LSM z dnia 21.04.2020 r. w sprawie zmiany opłat od dnia 01.10.2020 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

.....

.....

Członków uprawnionych do głosowania
Za przyjęciem uchwały głosowało członków.
Przeciw przyjęciu uchwały głosowało członków.

UCHWAŁA Nr ...

WALNEGO ZGROMADZENIA LSM W LEGNICY
CZĘŚCI
z dnia 2020 r.

w sprawie: **wyborów do Rady Nadzorczej LSM na kadencję 2020-2023.**

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy, działając na podstawie § 17 pkt 15) Statutu LSM, stwierdza, że:

§ 1

Walne Zgromadzenie części Legnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Legnicy dokonało głosowania tajnego w wyborach członków RN LSM na kadencję 2020-2023. Kandydaci zgłoszeni do RN LSM zgodnie z § 19 i § 24 Statutu LSM, otrzymali następującą ilość głosów:

L/p.	Nazwisko i imię kandydata:	Otrzymał głosów:
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		

10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		

spośród _____ liczby oddanych głosów ważnych.

Protokół Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej znajduje się w dokumentacji Walnego Zgromadzenia LSM.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA
LSM CZĘŚCI ...

.....

.....

Członków uprawnionych do głosowania.....

=====
[Opracowanie: LSM – NO
Legnica – sierpień 2020 r.]