

Biuletyn informacyjny

Nr 5 2017 rok

Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza oraz Zarząd Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie przekazują mieszkańcom Spółdzielni Biuletyn informacyjny nr 5. Biuletyn od początku wydawania niezmiennie informuje mieszkańców o działalności statutowej, ekonomicznej i kulturalnej naszej Spółdzielni. Obecny numer biuletynu dotrze do mieszkańców w okresie bezpośrednio poprzedzającym termin Walnego Zgromadzenia Członków LSM. Dlatego też Redakcja prosi szczególnie zwrócić uwagę na takie artykuły jak: sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które pozwolą zorientować się w kondycji finansowej Spółdzielni, zmianach organizacyjnych i działalności kulturalnej w 2016 roku. Dla części mieszkańców Spółdzielni ważną informacją będzie przedstawiony harmonogram likwidacji junkersów i remontu kapitalnego instalacji sanitarnych wraz z doprowadzeniem ciepłej wody użytkowej.

Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku bieżącym obchodzi Jubileusz 115-lecia założenia i właśnie o tej rocznicy znajdą czytelnicy ciekawy materiał. Redaktorzy Biuletynu mają nadzieję, że zamieszczone materiały przybliżą mieszkańcom działalność Spółdzielni i pozwolą aktywnie uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 19 czerwca 2017 roku.

Wiesław Marusza

Zarząd Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie mając na uwadze godne, komfortowe, a przede wszystkim bezpieczne warunki życia mieszkańców Spółdzielni podjął decyzję o doprowadzeniu ciepłej wody użytkowej z sieci MPEC oraz likwidacji wszystkich junkersów i instalacji gazowych w łazienkach lub w kuchniach zasilających junkersy. W tym zakresie sporządzony został harmonogram likwidacji junkersów z remontem kapitalnym instalacji sanitarnych wraz z doprowadzeniem ciepłej wody użytkowej, który przedstawiamy Państwu na stronie 2 Biuletynu pod sprawozdaniem z działalności Rady Nadzorczej. W ramach prac inwestycyjno-remontowych na nieruchomościach wskazanych w harmonogramie wykonana zostanie nowa instalacja ciepłej wody użytkowej w piwnicach, pionach i mieszkaniach oraz w lokalach usługowych. Zlikwidowane zostaną instalacje gazowe z junkersami w łazienkach lub kuchniach. Wymieniona zostanie instalacja kanalizacyjna i gazowa (wg potrzeb), instalacja zimnej wody w piwnicach, pionach, mieszkaniach oraz w lokalach usługowych. Zamontowane zostaną także wodomierze z modułem radiowym na ciepłą wodę użytkową.

Informujemy, że Zarząd LSM nie przewiduje zwiększenia opłat za mieszkanie z uwagi na przewidziane roboty inwestycyjno-remontowe, które to wykonane zostaną ze środków własnych Spółdzielni. Wprowadzone zostaną jedynie w opłatach za mieszkanie nowe pozycje dot. dodatkowych wodomierzy i zaliczki na ciepłą wodę użytkową. Aktualnie prace remontowe trwają na nieruchomości przy ul. Westerplatte 4-15 w Lesznie. Zarząd LSM zdaje sobie sprawę z dyskomfortu związanego z realizacją powyższych zadań, jednakże liczy na Państwa wyrozumiałość, cierpliwość oraz współpracę podczas przeprowadzania przedmiotowego remontu.

Informujemy Państwa, że Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w kwietniu 2017 roku sprzedała pawilon handlowy „Piątka” przy ul. Grunwaldzkiej w Lesznie. Przychody ze sprzedaży pawilonu zwiększą nadwyżkę bilansową za 2017 rok, o której podziale zdecyduje Walne Zgromadzenie Członków LSM w 2018 roku. Aktualnie obiekt ten został już rozebrany, a według zapowiedzi inwestora, na jego miejscu powstanie nowy kompleks handlowy.

LSM przystąpiła w maju 2017 r. do konkursu w ramach akcji „Podwórko Talentów Nivea”. Jest to konkurs o wymiarze społecznym, mający na celu tworzenie wyjątkowych miejsc rozrywki przez Firmę „Nivea”, w których to dzieci będą mogły nie tylko dobrze i bezpiecznie się bawić, ale również podczas tej zabawy rozwijać swoje indywidualne talenty. Takie podwórko–plac zabaw z nowoczesnymi urządzeniami tj. planetarium, tablicami muzycznymi, twisterem czy teatrykiem niebawem może powstać w Naszej Spółdzielni. Nakręcony teledysk z udziałem dzieci z sekcji Klubu „Kwadrat” weźmie udział w ogólnopolskim konkursie. Jury wyłoni 100 najciekawszych filmów, z których 20 z największą ilością głosów oddanych przez internautów, zwycięży w konkursie i otrzyma piękny plac zabaw. Konkursowy teledysk znajduje się na Naszej stronie www.lsmleszno.com.pl oraz na stronie Klubu Kwadrat www.kwadratleszno.pl.

Okres letni to dla Spółdzielni czas, w którym zrealizowane zostaną również inwestycje drogowe. Wkrótce rozpocznie się przebudowa drogi wewnętrznej w rejonie ulic Włodarczaka i Grunwaldzkiej (numery nieparzyste), gdzie powstanie 120 dodatkowych miejsc parkingowych. Spółdzielnia utworzy także blisko 60 nowych miejsc parkingowych wzdłuż drogi wewnętrznej od ul. 55 Pułku Piechoty w kierunku bloków przy ul. Grunwaldzkiej (numery parzyste). W związku z licznymi zapytaniami informujemy, że nowo powstałe miejsca parkingowe będą miały charakter rotacyjny, bez możliwości wykupienia miejsca parkingowego na własność.

Zarząd Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie działając w oparciu o § 70 Statutu Spółdzielni zwołuje na dzień 19 czerwca 2017 r. o godz. 17⁰⁰ w auli Auditorium Maximum Wyższej Szkoły Humanistycznej w Lesznie przy ul. Krótkiej 4 WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie

PORZĄDEK OBRAD:

- Otwarcie obrad i wybór Prezydium Zebrania.
- Przedstawienie zasad i trybu obradowania Walnego Zgromadzenia Członków.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Wybór Komisji:
 - Mandatowo-Skrutacyjnej,
 - Wnioskowej,
 - Wyborczej.
- Przyjęcie protokołu Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w przedmiocie obecności i uprawnień uczestników Walnego Zgromadzenia Członków.
- Sprawozdania:
 - Zarządu z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 rok i dyskusja dotycząca sprawozdania Zarządu,
 - Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 rok i dyskusja dotycząca sprawozdania Rady Nadzorczej,
 - z wykonania uchwał i wniosków podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 22.06.2016 r. oraz dyskusja dotycząca sprawozdania z wykonania uchwał i wniosków podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 22.06.2016 r.
- Przedstawienie podstawowych kierunków działania Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2017 rok.
- Przedstawienie listu polustracyjnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z lustracją pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r. i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
- Podjęcie uchwał w sprawie zmian w Statucie Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Wybór delegata na VII Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
- Przedstawienie wniosku w sprawie zatwierdzenia sprawozdań: Zarządu z działalności Spółdzielni za 2016 rok, z wykonania uchwał i wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 22.06.2016 r., sprawozdania finansowego za rok 2016 oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.
- Podjęcie uchwał w sprawie:
 - zatwierdzenia sprawozdań:
 - Zarządu z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 r.,
 - Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2016 r.,
 - z wykonania uchwał i wniosków podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 22.06.2016 r.,
 - finansowego za 2016 r.
 - podziału nadwyżki bilansowej za 2016 r.
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.
 - przyjęcia podstawowych kierunków działania LSM na 2017 r.
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na zdarzenia losowe.
- Sprawozdanie Komisji Wnioskowej oraz podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
- Zakończenie.

UWAGA!

Materiały dotyczące Walnego Zgromadzenia Członków, tj. sprawozdania i projekty uchwał zostały wyłożone w siedzibie Spółdzielni przy ul. Sułkowskiego, pok. nr 1 od dnia 05.06.2017 r.

Na Walne Zgromadzenie prosimy o zabranie ze sobą dowodu tożsamości.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie za 2016 r.

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrolę nad jej działalnością. Uprawnienia i obowiązki Rady Nadzorczej określają postanowienia ustawy „Prawo spółdzielcze”, „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” oraz Statut Spółdzielni. Natomiast tryb i formy ich realizacji określa Regulamin pracy Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza swoje zadania wykonuje w oparciu o przyjęty plan pracy określający tematykę posiedzeń w poszczególnych kwartałach roku.

W 2016 r. Rada Nadzorcza Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie wypełniała swoje zadania w następującym składzie osobowym:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Paweł Ciesielski | Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Waldemar Wojtkowiak | Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Grzegorz Rusiecki | Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 4. Wiesław Marusza | Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 5. Hanna Dembińska | Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 6. Włodzimierz Nawrocki | Członek Komisji Rewizyjnej |
| 7. Roman Sytnik | Członek Komisji Rewizyjnej |
| 8. Janina Hoffmann | Członek Rady Nadzorczej |
| 9. Ewa Stanisławska-Szczygieł | Członek Rady Nadzorczej |

Przewodniczący Rady, Zastępca, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, stanowią Prezydium Rady. Prezydium Rady Nadzorczej w roku ubiegłym zajmowało się:

- ustalaniem propozycji porządku obrad Rady Nadzorczej,
- rozpatrywaniem projektów uchwał i wniosków, które mają być przedmiotem obrad Rady,
- opracowaniem projektu planu pracy Rady Nadzorczej na 2017 rok.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej z porządkiem obrad wynikającym z rocznego planu pracy, który był poszerzany o problemy wynikające z bieżących potrzeb. Frekwencja na posiedzeniach wyniosła 100%, co świadczy o bardzo dużym zaangażowaniu radnych w pracę na rzecz Spółdzielni. Na posiedzeniach podjęto 29 uchwał. Do udziału w posiedzeniach Rady zapraszano, jako ich stałych uczestników, członków Zarządu.

Zadania, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza wynikały z istotnych potrzeb służących prawidłowej działalności Spółdzielni. Wśród najważniejszych wymienić należy:

1. Zatwierdzono plan gospodarki zasobami mieszkaniowymi, plan funduszu remontowego i inwestycyjnego oraz działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej na 2017 rok.
2. Zatwierdzono stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
3. Zatwierdzono zmiany w schemacie organizacyjnym Spółdzielni.
4. Wybrano biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za 2016 rok.
5. Przyjęto opinię i raport z badania sprawozdania finansowego za 2015 rok.
6. Co kwartał dokonywano analizy działalności Spółdzielni pod kątem finansowym.
7. Analizowano realizację planu remontów zarówno pod względem finansowym jak i rzeczowym.
8. Szczegółowo omówiono i zatwierdzono 5 regulaminów.
9. Wyrażono zgodę na przystąpienie przez Zarząd do procedury przetargowej oraz przeprowadzono analizę postępowań przetargowych.
10. Przygotowano materiały na Walne Zgromadzenie Członków, przede wszystkim dotyczące zmian do Statutu.
11. Przeprowadzono szczegółową analizę zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnego użytku.
12. Rozpatrywano pisma kierowane do Rady Nadzorczej przez mieszkańców Spółdzielni.
13. Rozpatrywano i analizowano wnioski członków Rady Nadzorczej.
14. Dokonano szczegółowej analizy działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej na podstawie przedstawionej przez Zarząd analizy finansowej oraz przeprowadzonej wizytacji klubu „Kwadrat” i klubu wędkarskiego.
15. Podjęto uchwałę w sprawie przeprowadzenia lustracji pełnej działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2015 r. oraz przyjęto raport z powyższej lustracji.
16. Wyloniono spośród mieszkańców Spółdzielni osoby do wyróżnienia za szczególną dbałość o ogródki kwiatowe znajdujące się przy budynkach mieszkalnych.

Członkowie Rady Nadzorczej w celu szerszego kontaktu z członkami Spółdzielni pełnili dyżury w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godzinach od 15⁰⁰ do 17⁰⁰. Rada Nadzorcza na swych posiedzeniach rozpatrywała, z udziałem Zarządu Spółdzielni, wszystkie zgłoszone sprawy a zainteresowani członkowie otrzymali stosowne wyjaśnienia i odpowiedzi dotyczące przedstawianych Radzie zagadnień i problemów.

Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem uczestniczyła w spotkaniach z mieszkańcami organizowanych na osiedlach. Tematem ubiegłorocznych spotkań były przede wszystkim plany remontowe Spółdzielni na 2017 rok, ale także wszystkie problemy zgłaszane przez mieszkańców. Odbyło się osiem takich spotkań, z mieszkańcami 26 nieruchomości stanowiących ogół zasobów Spółdzielni. Uwagi i wnioski zgłoszone przez mieszkańców na powyższych spotkaniach, zostały skierowane do Zarządu Spółdzielni w celu ich realizacji.

Ponadto członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli jako obserwatorzy w pracach komisji przetargowych oraz brali czynny udział w wizjach lokalnych dotyczących spraw spornych, przeprowadzanych na prośbę mieszkańców na poszczególnych nieruchomościach.

Rada Nadzorcza kilkakrotnie podejmowała także uchwały w sprawie określenia zasad sprzedaży działki gruntowej w użytkowaniu wieczystym i budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności, położonego w Lesznie przy ul. Grunwaldzkiej 1a. W 2016 roku dwukrotnie ogłaszało przetarg na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Niestety za każdym razem przetarg

pozostawał nierozstrzygnięty z uwagi na brak oferentów. Ostatecznie Spółdzielnia dokonała sprzedaży nieruchomości w kwietniu 2017 r.

Niezależnie od posiedzeń Rady Nadzorczej, swoje posiedzenia odbywała Komisja Rewizyjna, która pracowała zgodnie z przyjętym planem pracy na rok 2016 rozpatrując i analizując:

- problematykę zadłużeń na lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz windykację należności,
- zatrudnienie i fundusz płac,
- koszty działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej w Klubie „Kwadrat”,
- koszty i dochody z lokali użytkowych.

Ponadto Komisja opiniowała analizy kwartalne oraz roczną analizę z działalności Spółdzielni, plan finansowo-gospodarczy, plan remontów, zajmowała się również kontrolą gospodarki magazynowej i transportowej.

Komisja Rewizyjna współpracowała z Zarządem oraz z pracownikami Spółdzielni. Swoje opinie na temat omawianych tematów przedstawiała na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza na posiedzeniach plenarnych zapoznawała się ze zgłoszonymi przez Komisję wnioskami i propozycjami, przekazując je Zarządowi do realizacji. W posiedzeniach plenarnych, prezydiach i w pracach Komisji zawsze uczestniczyli członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni zaproszeni w celu zreferowania danego zagadnienia, co umożliwiało podejmowanie trafnych uchwał.

Kończąc sprawozdanie pragniemy również zwrócić uwagę na bardzo dobrą współpracę z Zarządem Spółdzielni. Pani Prezes Sławomira Dratwa i Wiceprezes Pan Kazimierz Pazoła w sposób rzetelny informowali Radę Nadzorczą o poczynaniach Zarządu we wszystkich dziedzinach działalności. Dzięki tej współpracy udało się osiągnąć dobry wynik gospodarczy i finansowy, potwierdzony pozytywną opinią Biegłego Rewidenta dotyczącą badania sprawozdania finansowego za 2016 rok oraz protokołem z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2013-2015. Oba te dokumenty zawierają wysoką ocenę działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i stawiają w dobrym świetle Radę Nadzorczą, Zarząd oraz pracowników Spółdzielni.

Leszno, dnia 18 maja 2017 r.

Rada Nadzorcza Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie

Harmonogram likwidacji junkersów z remontem kapitalnym instalacji sanitarnych i CWU z cyrkulacją jako inwestycja			
Lp.	Adres	Liczba mieszkań	Planowany rok modernizacji
1.	ul. Dąbrowskiego 10,12,14,16,18,20,22,24,26	90	2015
2.	ul. Westerplatte 4,5,6	36	2017
	ul. Westerplatte 7,8,9	36	
	ul. Westerplatte 10,11,12	36	
	ul. Westerplatte 13,14,15	36	
		144	
3.	ul. Westerplatte 1a,1b	19	2018
	ul. Westerplatte 2a,2b	20	
	ul. Westerplatte 3a,3b	20	
		59	
4.	ul. Dowbora-Muśnickiego 2	30	2019
	ul. Dowbora-Muśnickiego 8	30	
		60	
		119	
5.	ul. Zwycięstwa 9,11,13,15	60	2020
	ul. Jagiellońska 8,10,12,14	48	
	ul. Sikorskiego 1,3,5,7	60	
		168	
6.	ul. Zwycięstwa 2,4,6,8	50	2021
	ul. Zwycięstwa 10,12,14,16	50	
	ul. Zwycięstwa 18,20,22	40	
	ul. Dowbora-Muśnickiego 1a,1b	30	
		170	
7.	ul. Grunwaldzka 117,119	60	2022
	ul. Grunwaldzka 123,125,127	80	
		140	
8.	ul. Sienkiewicza 15,16,17	30	2023
	ul. Klonowicza 15	2	
	ul. Klonowicza 16,16a,17	37	
		69	
	ul. Spółdzielca 1-1a	18	
	ul. Szymanowskiego 1A/A,1A/B	18	
	ul. Szymanowskiego 1B/A,1B/B	18	
ul. Okrzei 4A,4B	18		
ul. Okrzei 6A,6B	18		
	90		
		159	
9.	ul. Prochownia 11,13,15	80	2024
	ul. Prochownia 10,12	50	
		130	
10.	ul. Prochownia 17,19,21	80	2025
	ul. Prochownia 14,16	50	
		130	
11.	ul. Prochownia 23,25	50	2026
	ul. Prochownia 27	30	
	ul. Prochownia 18,20	50	
		130	
12.	ul. Prochownia 22,24	50	2027
	ul. Prochownia 26,28,30	80	
		130	
12.	ul. Niepodległości 56	30	2027
	ul. Niepodległości 58	30	
	ul. Niepodległości 60	30	
	ul. Niepodległości 62	30	
		120	
OGÓŁEM		1630	

Sprawozdanie Zarządu z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie za 2016 r.

Zarząd Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie przedstawia Państwu sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2016 r., podsumowujące działania i przedsięwzięcia podjęte w minionym roku.

Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa istnieje od 1902 roku. W 114-letniej historii kilkakrotnie zmieniała swą nazwę, a obecna nazwa obowiązuje od 1979 roku. Spółdzielnia jest jednostką eksploatacyjną, nieprowadzącą działalności inwestycyjnej w zakresie budowy nowych obiektów i ogranicza się głównie do działalności remontowo-konserwacyjnej w celu utrzymania jej zasobów w stanie niepogorszonym.

Spółdzielnia posiada osobowość prawną i zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr 0000171778.

Na dzień 01.01.2016 r. bieżącą działalnością Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu – Sławomira Dratwa
- Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych – Kazimierz Pazola.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe, analiza ekonomiczna, monitoring i ocena wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Rozpatrywane były również zagadnienia w zakresie inwestycji, remontów i konserwacji zasobów Spółdzielni, zadłużeń w opłatach za mieszkania i lokale, spraw pracowniczych i socjalnych oraz w wielu innych, wyżej niewymienionych.

Zarząd Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że od 2007 roku prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych,
- ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki tych nieruchomości.

I Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Zasoby Spółdzielni

Na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia zarządzała:

a) 159 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni	280 266,24 m ² ,
w której znajdowało się:	
4301 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego prawa do lokalu	
o powierzchni użytkowej	207 568,50 m ² ,
1355 lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność	
o powierzchni użytkowej	68 935,60 m ² ,
46 lokali użytkowych na wynajem o powierzchni użytkowej	3 592,54 m ² ,
3 lokale na potrzeby spółdzielni	169,60 m ² ,
b) 21 budynkami użytkowymi o łącznej powierzchni	15 658,80 m ² ,
w których znajdowało się:	
96 lokali użytkowych na wynajem o powierzchni użytkowej	12 300,80 m ² ,
9 lokali na potrzeby Spółdzielni, tj. administracji ogólnej, administracji osiedla oraz klubów osiedlowych o powierzchni. 2 518,90 m ² ,	
pomieszczenia techniczne o powierzchni	839,10 m ² ,
c) 537 boksami garażowymi o powierzchni	8 302,20 m ² ,
w tym: 29 garaży stanowiących odrębną własność	449,80 m ² .

Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31 grudnia 2016 roku zrzeszała ogółem 4 871 członków. W ciągu 2016 roku liczba członków (na skutek wykreślenia, zgonów lub rezygnacji) zmniejszyła się o 236 osób, jednocześnie wzrosła o 17 nowych członków. W sumie liczba członków w stosunku do stanu na 31 grudnia 2015 roku zmniejszyła się o 219 osób.

Na dzień 31.12.2016 roku zmieniła się struktura praw do lokali mieszkalnych, gdyż na ogólną liczbę 5656 lokali mieszkalnych zajmowanych było:

a) na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	4215 mieszkań,
tj. 74,5% ogółu mieszkań (w roku 2015: 4232 mieszkań, tj. 74,8%);	
b) na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu	86 mieszkań,
tj. 1,5% ogółu mieszkań (w roku 2015: 94 mieszkań, tj. 1,6%);	
c) na zasadzie prawa pełnej własności	1355 mieszkań,
tj. 24,0% ogółu mieszkań (w roku 2015: 1330 mieszkań, tj. 23,5%).	

2. Gospodarka remontowa

Prowadzona była zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą planem remontów opartym o stosowne regulaminy wewnętrzne. Gospodarkę remontową prowadzono w sposób zabezpieczający prawidłową eksploatację zasobów mieszkaniowych, garaży i lokali użytkowo-handlowych, a jednocześnie przeciwdziałający ich degradacji. Remonty prowadzone były zgodnie z kwalifikacją, poprzedzoną komisyjnymi przeglądami wszystkich obiektów i ich otoczenia. Zadania remontowe wykonywane były głównie przez wykonawców obcych, wyłonionych w drodze przetargów. W ramach planowych robót remontowych dokonano między innymi:

- wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w ilości 353 sztuk,
- remontu posadzek w 1 080 pomieszczeniach
- remontu dachów o powierzchni 2 430 m²,
- remontu chodników i pieszojezdni 1 959,40 m²,
- remontu balkonów 66 sztuk.

Poza tym wykonano szereg innych robót remontowych, takich jak: remont instalacji zimnej i ciepłej wody, instalacji centralnego ogrzewania i instalacji gazowej oraz malowanie klatek schodowych. Zmodernizowano całkowicie boisko osiedlowe przy ul. Prochownia, oddając do użytku wielofunkcyjny i nowoczesny obiekt sportowy. Doposażono również boisko sportowe przy ul. Sułkowskiego w urządzenia siłowni zewnętrznej.

Przeprowadzono termomodernizację budynku mieszkalnego w Wojnowicach – ostatniego już docieplanego budynku w zasobach Spółdzielni. Zmodernizowano także drogę na ul. Sułkowskiego z nowymi miejscami parkingowymi. Kompleksowo wyremontowano pokrycie dachowe na budynku przy ul. Armii Krajowej nr 15 oraz przy ul. Grunwaldzkiej 121. W wieżowcach przeprowadzono została modernizacja 4 maszynowni wind osobowych. Zakupiony został także nowy samochód osobowo-towarowy będący na stanie Administracji Osiedla.

Gospodarka remontowa była finansowana z funduszu remontowego. Na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia posiada koszty dociepleń budynków mieszkalnych rozłożonych w czasie, zaewidencjono-

wane na koncie rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości 11 378 133,63 zł. Informujemy, że posiadane przez Spółdzielnię zobowiązania finansowe z tytułu prac termomodernizacyjnych nie wiążą się z ryzykiem utraty płynności finansowej oraz z ryzykiem zakłóceń przepływów środków pieniężnych.

3. Windykacja należności

Zaległości mieszkańców z tytułu wnoszenia opłat za lokale mieszkalne i garaże na dzień 31.12.2016 roku wyniosły:

2 113 159,37 zł. Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do naliczeń rocznych wynosi 7,54% (w roku 2015 7,66 %).

Dążąc do poprawy sytuacji w tym zakresie w 2016 roku:

- wysłano 911 wezwań do zapłaty,
- poproszono na rozmowy 300 osób zalegających z opłatami,
- skierowano na drogę sądową 108 zalegających z opłatami za mieszkania i garaże,
- skierowano 74 sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego,
- zawarto z 2 osobami porozumienia na odpracowanie długu,
- dokonano 2 eksmisji z lokatorskiego prawa do lokalu, gdyż Gmina Leszno dostarczyła lokal socjalny.

Osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej otrzymywały dodatki mieszkaniowe. W 2016 roku Urząd Miasta Leszna przekazał z tego tytułu kwotę w wysokości 333 633,41 zł (w 2015 r. – 395 299,57 zł). W grudniu 2016 roku z dodatku korzystało 150 gospodarstw domowych (w XII/2015 r. – 212 osób).

4. Administracja Osiedla

Administracja Osiedla prowadziła gospodarkę remontową w zakresie typowania, koordynowania oraz odbioru robót pod względem technicznym. Zasoby Spółdzielni są coraz starsze, wobec czego zwiększają się potrzeby remontowe, wzrasta ilość awarii, a tym samym rosną zadania w zakresie nadzoru wykonywanych robót. Poza tym Administracja Osiedla koordynowała i kontrolowała wykonawstwo usług komunalnych, kominiarskich, odczytu energii elektrycznej. Administracja Osiedla objęła swym stałym nadzorem również przeglądy instalacji gazowych i elektrycznych w całych zasobach Spółdzielni.

Przy Administracji Osiedla działa zespół konserwatorów. Zespół ten wykonywał niezbędne roboty konserwacyjne, usługi dla ludności, a przede wszystkim usuwał na bieżąco powstałe awarie i usterki. W 2016 roku przyjęto wg rejestru 9114 zgłoszeń awarii i usterek. W zależności od stopnia pilności, zgłoszone usterki usuwane były w terminie od 1 do 2 dni.

Ponadto pełnione były całodobowe dyżury w Administracji Osiedla w celu usuwania lub zabezpieczenia powstałych awarii.

Konserwację i utrzymywanie terenów zieleni na 27,76 ha dokonywała grupa pracowników zespołu konserwacji, dwie jednostki zewnętrzne wyłonione w drodze przetargu oraz podopieczni Centrum Integracji Społecznej w Kłodzku i w Lesznie, którzy w formie praktyk zawodowych wykonywali na rzecz Spółdzielni prace pielęgnacyjne terenów zielonych. W październiku 2016 r. Firma „Agrol” wypowiedziała umowę o świadczenie usług. Tereny zielone dotychczas obsługiwane przez omawianą firmę będą obsługiwać pracownicy Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie.

II Działalność społeczno-oświatowa i kulturalna

Podstawową bazę działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowi klub „Kwadrat”. Klub ten organizuje czas wolny dzieciom i młodzieży, rozwija ich zainteresowania artystyczne. Przez cały rok w Klubie odbywają się zajęcia w sekcjach i zespołach, prowadzone przez wyspecjalizowanych instruktorów. Przy Klubie w 2016 roku działały następujące sekcje i zespoły:

- Zespół wokalny „Square” i dziecięca sekcja wokalna,
- Młodzieżowa sekcja plastyczna i Dziecięca sekcja plastyczna,
- Sekcja plastyczno-ceramiczna dla dorosłych,
- Zespół taneczno-baletowy „PUENTA”,
- Teatr „Mały Kwadrat” i Teatr „Duży Kwadrat”,
- Sekcja gier karcianych dla dorosłych,
- Gimnastyka 40+ i 50+,
- Sekcja gier bitewnych i planszowych,
- Sekcja Hatha-Joga,
- Klub aktywności 40+ i 50+.

W 2016 r. w Klubie „Kwadrat” zorganizowano dla dzieci „Dzień Teatru”, „Dzień Dziecka – Powitanie Lata”, baliki, spotkania integracyjne, turnieje planszowe „Ogniem i Mieczem”, przedstawienia teatralne, wystawy tematyczne, prezentacje sekcji klubowych oraz wieczór kolęd i pastorałek. Klub „Kwadrat” jest także miejscem cyklicznych spotkań grupy „Aktywni 55+”. Spotkania te zachęcają do aktywnego spędzania wolnego czasu, integrując i edukując uczestników w wybranych dziedzinach życia codziennego.

Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lesznie wychodząc naprzeciw coraz liczniejszej grupie starszych mieszkańców oraz potrzebie ich aktywizacji społecznej, w partnerstwie z Miastem Leszno utworzyła w 2015 r. Klub „Jagiellonka”. Miejsce to dedykowane jest głównie seniorom i służy aktywnemu spędzaniu wolnego czasu, realizowaniu pasji oraz poszerzaniu zainteresowań. Udział w zajęciach jest bezpłatny.

W ramach działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej świadczonej przez Klub „Kwadrat” działa także koło wędkarskie, mające swoją siedzibę w pomieszczeniach piwnicznych w Lesznie przy ul. Machnikowskiego. Podstawową działalnością koła jest propagowanie sportu wędkarskiego wśród mieszkańców oraz organizowanie zawodów wędkarskich.

Prezentowane w sprawozdaniu informacje potwierdzają utrzymującą się od wielu lat dobrą kondycję Spółdzielni oraz brak zagrożeń dla realizacji planów finansowo-gospodarczych, inwestycyjnych oraz założeń statutowych. Zarząd zwraca także do zmniejszenia zatrudnienia w Spółdzielni, które z roku na rok maleje. Wszystkie przedstawione działania charakteryzujące działalność, zarówno w roku minionym, jak i na przestrzeni ostatnich lat, poświadczają stabilność finansową Spółdzielni i gwarantują kontynuację jej działalności. Przeprowadzona w miesiącach IX–XI 2016 r. pełna lustracja z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie za lata 2013–2015 potwierdziła, że Spółdzielnia działa zgodnie z przepisami prawa i uregulowaniami wewnątrzspółdzielczymi, terminowo reguluje zobowiązania publiczno-prawne przy jednoczesnym prawidłowym stanie ekonomiczno-finansowym.

Nasza historia – 115 lat działalności

Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lesznie, jedna z największych i najstarszych Spółdzielni w regionie, w bieżącym roku obchodzi okrągły Jubileusz 115-lecia założenia. Historia Spółdzielni zaczęła się 22 lutego 1902 roku. Tego dnia w Królewskim Sądzie Obwodowym w Lesznie dokonano wpisu do rejestru przedsiębiorstw Spółdzielni Urzędników Leszno Poznańskie z siedzibą w Lesznie. Bardzo szybko Spółdzielnia zaczęła wypełniać statutowe cele związane z zapewnieniem swoim członkom i mieszkańcom tanich i zdrowych mieszkań. Rozpoczęto budowę budynków przy ulicach: Przemysłowej, Marcinkowskiego oraz przy obecnych Al. Z. Krasińskiego. Do wybuchu I wojny światowej wzniesiono 17 budynków mieszkalnych, w których znajdowało się 107 mieszkań, o powierzchni użytkowej od 45m² do 85m². Mieszkania wyposażone były w wodę oraz gaz sieciowy, a w 1913 roku podłączone zostały do sieci kanalizacji miejskiej.



Pierwsza wojna światowa przerwała rozwój Spółdzielni. Dopiero jej zakończenie oraz przywrócenie Miasta Leszna do niepodległej Polski w dniu 17 stycznia 1920 roku, pozwoliło rozpocząć okres zmian. W kwietniu 1920 roku wybrano pierwszy w pełni polski Zarząd Spółdzielni, który tworzyli: podprokurator Bolesław Kryger, skarbnik powiatowy Maksymilian Witt, nauczyciel Albert Smolny i maszynista parowozu Andrzej Forster. Odbyło się także Walne Zgromadzenie Członków, które uchwaliło zmiany w Statucie. Odtąd członkami Spółdzielni mogły być wyłącznie osoby w czynnej służbie państwowej i samorządowej, a także w stanie czasowego spoczynku lub będące na emeryturze. Nazwę Spółdzielni zmieniono na – Stowarzyszenie Spółki Mieszkaniowej Pracowników w Rzeczypospolitej Polskiej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W ciągu kolejnych lat nazwa Spółdzielni zmieniana była dwukrotnie, w 1939 roku ustalono nazwę – Spółdzielnia Mieszkaniowa Urzędników Polskich w Lesznie spółdzielnia z odpowiedzialnością udziałami. W okresie międzywojennym na czele Spółdzielni stał Józef Wachowiak, który stanowisko Prezesa piastował w latach 1931-1939 roku. Ważne miejsce w historii zajmuje także Ludwik Najda, wieloletni członek Rady Nadzorczej spółdzielczości mieszkaniowej w Lesznie, a później Skarbnik Zarządu spółdzielni. Jego imieniem i nazwiskiem została nazwana ulica, która znajduje się w zasobach LSM. Panujący w okresie międzywojennym w kraju kryzys gospodarczy spowodował, że spadła liczba członków Spółdzielni, brakowało inwestycji w infrastrukturę mieszkaniową. Jednak pomimo napotykanego trudności Spółdzielnia udało się zakupić budynek mieszkalny przy ul. Kościańskiej 55 – obecnie ul. Narutowicza 59, zdołano także dokonać odnowień budynków i mieszkań.

Z chwilą wybuchu II wojny światowej oraz w związku z wkroczeniem w dniu 4 września 1939 roku wojsk hitlerowskich do Leszna, zawieszona została działalność praktycznie wszelkich polskich stowarzyszeń i organizacji społecznych, w tym również i działalność Spółdzielni. Leszno nie zostało dotknięte klęską pożogi wojennej jak inne miasta, tym samym zasoby spółdzielcze ucierpiały tylko w niewielkim stopniu. Działalność Spółdzielni została wznowiona w 1945 roku. Odbyło się pierwsze Walne Zgromadzenie Członków, obowiązki Prezesa przejął Stanisław Alwin. W 1949 roku Spółdzielnię przekształcono w Spółdzielnię Mieszkaniową z odpowiedzialnością udziałami.

W 1956 roku Prezesem Spółdzielni został Edmund Matuszewski. W latach pięćdziesiątych Spółdzielnia nie budowała mieszkań, jedynie przejmowała w administrację poszczególne miejskie budynki tj. – budynek przy ul. Wolności oraz w zbiegu ulic 17 Stycznia i Bolesława Chrobrego. Przełomowym okazał się rok 1958. Dzięki kredytom Spółdzielnia rozpoczęła budowę dwóch bloków w rejonie ulicy Dąbrowskiego.

W latach 1959-1965 powstały pierwsze osiedla przy ul. Wojska Polskiego i ul. Westerplatte. Lokatorom przekazano wówczas klucze do 166 mieszkań. W tym okresie Prezesem Spółdzielni był przez krótki czas Zygmunt Steżycki, a od 01.09.1964 roku funkcję tę piastował Leon Karaś. W kolejnych latach 1965-1970 przybywało mieszkań na osiedlu Grunwald i Prochownia. Osiedla te posiadały właściwe zaplecze usługowo-handlowe, placówki służby zdrowia, kulturalne i socjalne. Każde z kolejnych oddawanych do eksploatacji osiedli było kompleksem bardziej funkcjonalnym i o coraz wyższym standardzie mieszkaniowym. Od kwietnia 1970 roku Spółdzielnią kierował Stanisław Strauchmann. W 1973 roku rozpoczęto budowę osiedla Sułkowskiego, w 5 lat gotowych było niemal 900 mieszkań.

Obszar administracyjny Spółdzielni poszerzył się także o 21 mieszkań w Rydzynie. W 1975 roku rozpoczęto wznoszenie bloków przy ul. Grunwaldzkiej, Opalińskich, Okrzei i na osiedlu Przyjaźni. Dzięki tym inwestycjom w Lesznie przybyło kolejnych 2000 mieszkań.



W latach 70-tych doszło do kilku zmian nazwy Spółdzielni, by ostatecznie 17 maja 1979 roku dokonać zmiany na Leszczyńską Spółdzielnię Mieszkaniową, która wyodrębniła się 01.01.1978 roku z ówczesnej Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Prężnie działającą Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie – Prezes Zarządu Leszek Kłosiak, Zastępcy Prezesa Zarządu Zbigniew Czekaj i Jan Szwiargiel. Na przestrzeni lat 1976-1982 nastąpił dalszy rozwój Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W 1981 roku Spółdzielnia przybyło lokatorów z Wojnowic, gdzie wzniesiono blok z 4 lokalami mieszkalnymi. Ponad innymi leszczyńskimi blokami wyróżniało się 9 wieżowców. W 1982 roku rozpoczęto budowę osiedla Przylesie. Na skutek podziału Spółdzielni część bloków została przekazana w administrację nowo powstałej Spółdzielni – „Przylesie”. Przy ul. Ćwiklińskiej oraz na osiedlu „Podlasie” powstały domki jednorodzinne, które aktualnie nie są już w zasobach LSM. W 1983 roku rozpoczęto także budowę pawilonu „Piątka”, natomiast 3 lata później w podobnej technologii powstał pawilon handlowo-usługowy na ul. Armii Krajowej.

Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie ze swoimi statutowymi celami prowadziła i prowadzi nadal działalność społeczną, oświatową i kulturalną. W latach 80-tych organizowana była liga osiedlowa, którą przez wiele lat prowadził Zenon Baliński. Odbywały się turnieje gry w tenisa i w siatkówkę. Przy ul. Rumuńskiej cztery mieszkania zostały przekazane na potrzeby przedszkola. Powstały także kluby osiedlowe, które od początku swojej działalności skupiały dzieci, młodzież i dorosłych. Prężnie funkcjonowały Klub Kwadrat i Klub Grunwald. W jednym z bloków na osiedlu Przylesie prowadzony był przez Andrzeja Stefańskiego klub akwarystyczny. Pod skrzydłami Spółdzielni powstała także modelarnia szkatulnicza prowadzona przez wiele lat przez Bogdana Sarnowskiego oraz Klub wędkarski.

LSM stale się zmienia, zadbane skwery, place zabaw, zmodernizowane boiska sportowe, nowe drogi i parkingi. Budynki będące w zasobach Spółdzielni nie przypominają aktualnie tych z lat 70-tych, dzięki przeprowadzonym pracom dociepleniowym. Termomodernizacja budynków mieszkalnych miała na celu zmniejszenie zapotrzebowania i zużycia energii cieplnej w obiektach budowlanych, przy jednoczesnym podniesieniu walorów wizualnych i estetycznych nieruchomości. Proces termomodernizacji rozpoczął się już w 1997 roku. W latach 1997-2004 docieplono 16 budynków mieszkalnych w całości ze środków funduszu remontowego LSM. W kolejnych latach 2005-2012 docieplono 115 budynków mieszkalnych. W tym okresie do termomodernizacji dopłacało państwo, umniejszając spłatę poszczególnych kredytów bankowych o przyznaną premię termomodernizacyjną. Natomiast w 2013 r. docieplono 7 budynków mieszkalnych bez udziału premii termomodernizacyjnej w kredycie inwestorskim. Ostatnim docieplonym przez LSM budynkiem był budynek w Wojnowicach, prace remontowe zakończyły się w 2016 roku.

Przedsięwzięcie termomodernizacji rozpoczął Zarząd działający od 1990 roku w składzie: Prezes Zarządu Zbigniew Czekaj, Z-ca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Jan Szwiargiel oraz Z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – Główny. Księgowy Józef Janowski. W 2004 roku w związku z przejściem na emeryturę Prezesa Zbigniewa Czekaja, Rada Nadzorcza powołała na stanowisko Prezesa Zarządu Mieczysława Majnsnera, który Spółdzielnią zarządzał do czerwca 2012 roku. W 2005 roku Jan Szwiargiel w związku z przejściem na emeryturę, stanowisko przekazał Benonowi Dembinskiemu, a od 01.09.2008 roku funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techn.-eksploat. do dnia dzisiejszego pełni Kazimierz Pazoła. Od 01.11.2011 r. funkcję Głównego Księgowego pełni Monika Mądry. W 2012 roku Rada Nadzorcza na stanowisko Prezesa Zarządu LSM powołała Edwardę Myślicką, natomiast od 01.04.2014 roku do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu wyznaczony został przez Radę Nadzorczą Wojciech Lewandowski. W wyniku ogłoszonego konkursu od dnia 09.01.2015 roku Prezesem LSM została Sławomira Dratwa. Kierownictwo Spółdzielni wspomagane jest pracą dwóch pełnomocników zarządu tj. Głównego Księgowego Moniki Mądry oraz Kierownika ds. techniczno-eksploatacyjnych Administracji Osiedla Tadeusza Grysa. Pracę Zarządu nadzoruje Rada Nadzorcza, której kadencja trwa 3 lata. Od 1978 roku funkcję przewodniczącego RN pełnili: Sylwester Roszczak, Bronisław Rembikowski, Henryk Borkowski, Zbigniew Czekaj, Edwarda Myślicka, Jan Czajka oraz Paweł Ciesielski.

Rada Nadzorcza i Zarząd LSM realizując obowiązki statutowe oraz plany finansowo-gospodarcze zawsze kieruje się dbałością o zabezpieczenie majątku oraz celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi Spółdzielni. Prowadzona w prawidłowy sposób działalność na przestrzeni lat poświadcza stabilność finansową Spółdzielni i gwarantuje kontynuację tej działalności na kolejne lata.

Ważne telefony

Administracja Osiedla Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie ul. Luksemburska 12

(zgłaszanie awarii lub innych problemów technicznych w Twoim mieszkaniu, budynku, nieruchomości)

Tel.: 65 526 81 58 czynny od godz. 7:00 do 15:00 w dni robocze
Faks: 65 526 88 59
Tel.: 65 526 88 08 czynny całą dobę siedem dni w tygodniu

Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lesznie – biura Zarządu ul. Sułkowskiego 46

Tel.: 65 529 57 05 65 529 58 16 65 529 58 49 65 529 56 49
Faks: 65 529 59 33

Strona internetowa: www.lsmleszno.com.pl
Poczta elektroniczna: sekretariat@lsmleszno.com.pl

Biura Spółdzielni czynne są w poniedziałki od godz. 8:00 do 16:00.
W pozostałe dni robocze od godz. 7:00 do 15:00.

Wydawca: Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lesznie
ul. Sułkowskiego 46 64-100 Leszno

Redaktor Naczelny: Włodzimierz Nawrocki.
Zespół Redakcyjny: Joanna Kajak, Wiesław Marusza,
Ewa Stanisławska-Szczygieł.
Skład i łamanie: Jerzy Data, Jacek Nowak.

Druk: Polska Press Sp. z o.o.
ul. Malwowa 158 60-175 Poznań Nakład: 6 000 egz.