

# Biuletyn

## Nr 17 informacyjny

RPR 3418

Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

2023 rok

Rada Nadzorcza oraz Zarząd Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie przedstawiają Państwu kolejny numer Biuletynu Informacyjnego, pełniącego rolę informatora w szeroko pojętej działalności statutowej, ekonomicznej i kulturalnej Spółdzielni. Obecny 17 numer Biuletynu publikowany jest w okresie poprzedzającym bezpośrednio termin Walnego Zgromadzenia Członków LSM, na którym zostaną podjęte stosowne uchwały oraz przedstawione zostaną kluczowe kwestie związane z problematyką dotyczącą funkcjonowania Spółdzielni. Szczegółowy porządek obrad zebrania został przedstawiony Państwu poniżej.

Zarząd Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie działając w oparciu o § 70 Statutu Spółdzielni zwołuje na dzień  
**26 czerwca 2023 r., o godz. 17<sup>00</sup>**

**w auli Auditorium Maximum  
Wyższej Szkoły Humanistycznej przy ul. Krótkiej 4 w Lesznie  
WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW  
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie**

### PORZĄDEK OBRAD:

- Otwarcie obrad i wybór Prezydium Zebrania.
- Odczytanie listy pełnomocnictw.
- Podjęcie uchwały zezwalającej na elektroniczne głosowanie.
- 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:
  - Z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2019, 2020, 2021, 2022 rok i dyskusja dotycząca sprawozdań z działalności,
  - Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2019-2022 i dyskusja dotycząca sprawozdania Rady Nadzorczej,
  - z wykonania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 17.06.2019 r. oraz dyskusja dotycząca sprawozdania z wykonania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 17.06.2019 r.
- Przedstawienie podstawowych kierunków działania Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023 rok.
- Przedstawienie listu polustracyjnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. i podjęcie uchwały w tym zakresie.
- Przedstawienie realizacji wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r.
- Przedstawienie listu polustracyjnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r. i podjęcie uchwały w tym zakresie.
- Przedstawienie realizacji wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.
- Wybór przedstawiciela na zjazd przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości i podjęcie uchwały w tym przedmiocie.
- Wybór delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP i podjęcie uchwały w tym zakresie.
- Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Statucie Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Podjęcie uchwały w sprawie zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej.
- Przedstawienie wniosków w sprawie zatwierdzenia sprawozdań: z działalności Spółdzielni za 2019 r., 2020 r., 2021 r., 2022 r., z wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 17.06.2019 r., finansowych za rok 2019, 2020, 2021, 2022 oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za lata 2019-2022.
- Podjęcie uchwał w sprawie:
  - Zatwierdzenia sprawozdań:
    - z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2019 r.
    - z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2020 r.
    - z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2021 r.
    - z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 r.
    - Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za lata 2019-2022.
    - z wykonania uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 17.06.2019 r.
    - finansowego za 2019 r.
    - finansowego za 2020 r.
    - finansowego za 2021 r.
    - finansowego za 2022 r.
  - Podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r.
  - Podziału nadwyżki bilansowej za 2020 r.
  - Podziału nadwyżki bilansowej za 2021 r.
  - Podziału nadwyżki bilansowej za 2022 r.
  - Udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za lata 2019-2022.
  - Przyjęcia podstawowych kierunków działania Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2023 rok.
- Prezentacja kandydatów zgłoszonych do Rady Nadzorczej.
- Przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej i odczytanie uchwały w sprawie wyboru członków do Rady Nadzorczej przez Komisję Wyborczą.
- Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
- Zakończenie.

### **UWAGA!**

Materiały dotyczące Walnego Zgromadzenia Członków tj. sprawozdania i projekty uchwał zostały wyłożone do wglądu w siedzibie Spółdzielni przy ul. Sułkowskiego 46, pok. nr 1 od dnia 2 czerwca 2023 roku.

**Na Walne Zgromadzenie prosimy o zabranie ze sobą dowodu tożsamości.**

Z ogromnym smutkiem Rada Nadzorcza oraz Zarząd i pracownicy Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie przyjęli wiadomość o śmierci w dniu 14 kwietnia 2023 r. wieloletniego Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie Pana Jana Szwiergla. Swoją drogę kariery zawodowej w spółdzielczości rozpoczął w 1973 roku. Przez wszystkie lata swojej pracy dał się poznać jako Człowiek, dla którego praca zawodowa stanowiła źródło największej życiowej satysfakcji. Jego gospodarskie oko czuwało nad majątkiem mieszkańców, z zaangażowaniem idąc w ślady pionierów krajowej spółdzielczości.



Jan Szwiergiel był osobą wysoko cenioną przez współpracowników i członków LSM za swoją wiedzę, doświadczenie i zaangażowanie w podejmowaniu działań dla dobra naszej Spółdzielni i jej mieszkańców. Podczas swojej blisko 30-letniej pracy zawodowej efektywnie zarządzał zasobami mieszkaniowymi Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie, sprawnie realizował zaplanowane inwestycje, przyczyniając się tym samym do tworzenia pozytywnego wizerunku Spółdzielni. Całokształt jego wieloletniej pracy zawodowej, działania, gospodarność, troska i dbałość o dobro oraz bezpieczeństwo mieszkańców i zasobów LSM w Lesznie, widoczne są do dnia dzisiejszego i będą wspomniane przez kolejne lata.

## Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie za lata 2019-2022

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 okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2022 r. Rada Nadzorcza Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie wypełniała swoje zadania w następującym składzie osobowym:

1. **Wojciech Lewandowski** – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. **Grzegorz Rusiecki** – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – pełnił swoją funkcję do dnia 07.11.2019 r. W związku z wyborem na posła RP zrezygnował z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółdzielni
3. **Ireneusz Twardowski** – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
4. **Mariusz Nowacki** – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
5. **Hanna Dembińska** – Sekretarz Rady Nadzorczej
6. **Roman Sytnik** – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
7. **Ewa Stanisławska-Szczygieł** – członek Komisji Rewizyjnej
8. **Jerzy Jankowski** – członek Komisji Rewizyjnej
9. **Wioletta Kucharczak-Ciesielska** – członek Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady, jego dwaj zastępcy, Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Rewizyjnej, stanowią Prezydium Rady. Prezydium Rady Nadzorczej zajmowało się:

- ustalaniem propozycji porządku obrad Rady Nadzorczej,
- rozpatrywaniem projektów uchwał i wniosków, które mają być przedmiotem obrad Rady,
- opracowaniem projektu planu pracy Komisji Rewizyjnej oraz Rady Nadzorczej na lata 2020-2023.

Praca Rady Nadzorczej w okresie od marca 2020 roku do końca marca 2022 roku była bardzo utrudniona ze względu na liczne ograniczenia wprowadzane przez rząd, w związku epidemią koronawirusa. Posiedzenia stacjonarne Rady Nadzorczej zostały zamienione na rzecz kontaktów zdalnych, podczas których wykorzystywane były instrumenty służące porozumiewaniu się na odległość, tj. droga mailowa i telefoniczna a także korespondencja tradycyjna w formie papierowej. W omawianym okresie odbyło się 25 zdalnych oraz 23 tradycyjne posiedzenia Rady Nadzorczej z porządkiem obrad wynikającym z rocznych planów pracy, które były poszerzane o problemy wynikające z bieżących potrzeb. W latach 2019-2022 Rada Nadzorcza podjęła 96 uchwał. Podjęte uchwały dotyczyły m.in. spraw ekonomiczno-finansowych, gospodarki zasobami Spółdzielni, zatwierdzania stawek opłat za mieszkania i garaże oraz koniecznych zmian w regulaminach wewnętrznych Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

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

1. Zatwierdzono plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi, plany inwestycyjne, plany funduszu remontowego oraz działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej na 2020, 2021, 2022 i 2023 rok.

2. Zatwierdzono stawki opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
3. Przyjęto opinie i raporty z badań sprawozdań finansowych za 2018, 2019, 2020 i 2021 rok.
4. Co kwartał dokonywano analizy działalności Spółdzielni pod kątem finansowym.
5. Analizowano realizację planu remontów.
6. Wyrażono zgodę na przystąpienie przez Zarząd do procedur przetargowych oraz przeprowadzono analizy postępowań przetargowych.
7. Rozpatrywano pisma i wnioski adresowane do Rady Nadzorczej, wobec których niezbędnym było ustosunkowanie się tego organu w poruszanych sprawach, jako samorządowego organu kontrolno-nadzorczego nad działalnością Spółdzielni i jej Zarządu.
8. Dokonano szczegółowych analiz działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej na podstawie przedstawionych przez Zarząd analiz finansowych.
9. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli, jako obserwatorzy, w pracach komisji przetargowych.

W okresie pandemicznym praktyka dyżurowania członków Rady Nadzorczej w siedzibie Spółdzielni była czasowo zawieszona. Kontakty mieszkańców z Radą Nadzorczą zostały zatem ograniczone do formy pisemnej. Od czerwca 2022 r. dyżury członków Rady Nadzorczej zostały wznowione i odbywały się w pierwszy poniedziałek każdego miesiąca w godzinach od 15<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>.

Niezależnie od działań podejmowanych przez Radę Nadzorczą, swoje zadania wykonywała również Komisja Rewizyjna, która pracowała zgodnie z przyjętymi planami pracy na lata 2019-2022 rozpatrując i analizując:

- problematykę zadłużeń na lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz windykację należności,
- zatrudnienie i fundusz płac,
- sytuację Spółdzielni pod kątem finansowym,
- koszty działalności społeczno-oświatowej i kulturalnej Klubu „Kwadrat” oraz Koła Wędkarskiego,
- koszty i dochody z lokali użytkowych.

Ponadto Komisja opiniowała analizy kwartalne oraz roczne analizy z działalności Spółdzielni, plany finansowo-gospodarcze, plany 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 Radzie Nadzorczej, która zapoznawała się ze zgłoszonymi przez Komisję wnioskami i propozycjami, przekazując je Zarządowi do realizacji.

Rada Nadzorcza pragnie zwrócić uwagę na bardzo dobrą współpracę z Zarządem Spółdzielni. Pani Prezes Sławomira Dratwa i Wiceprezes Kazimierz Pazoła w sposób rzetelny informowali Radę o poczynaniach Zarządu we wszystkich dziedzinach działalności Spółdzielni. Rada Nadzorcza wyraża swoje uznanie dla Zarządu i pracowników Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie, którzy w dobie tak znacznych utrudnień w funkcjonowaniu Spółdzielni, z dużym zaangażowaniem i nowoczesnym podejściem do zmieniających się warunków pracy, zabezpieczyli prawidłowe działanie Spółdzielni.

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie za 2022 rok

Zarząd Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie przedstawia niniejszym roczną informację o działalności Spółdzielni i jej sytuacji ekonomicznej wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa istnieje od 1902 roku. W swojej 120-letniej historii Spółdzielnia 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 nie pogorszonym. Spółdzielnia posiada osobowość prawną i zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod Nr 0000171778.

Na dzień 01.01.2022 r. bieżącą działalnością Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie kierował Zarząd w składzie:

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

W 2022 roku podczas 45 protokolowanych posiedzeń, Zarząd podjął 49 kolejalnych decyzji w formie uchwał. 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 zawarł 26 notarialnych umów przenoszących lokale mieszkalne w prawo odrębnej własności. Zarząd ściśle współpracował z Radą Nadzorczą oraz komisją rewizyjną Rady Nadzorczej i brał udział w ich posiedzeniach.

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 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarządzała:

a) 159 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni	280 180,40 m <sup>2</sup> ,
w której znajdowało się:	
4148 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego prawa do lokalu o powierzchni użytkowej	200 193,20 m <sup>2</sup> ,
1508 lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność o powierzchni użytkowej	76 310,90 m <sup>2</sup> ,
41 lokale użytkowe na wynajem o powierzchni użytkowej	3 529,10 m <sup>2</sup> ,
2 lokale na potrzeby Spółdzielni o powierzchni użytkowej pomieszczenia techniczne o powierzchni użytkowej	122,10 m <sup>2</sup> ,
	25,10 m <sup>2</sup> ,
b) 20 budynkami użytkowymi o łącznej powierzchni	14 114,20 m <sup>2</sup> ,
w których znajdowały się:	
83 lokale użytkowe na wynajem o powierzchni użytkowej	10 504,20 m <sup>2</sup> ,
12 lokale na potrzeby Spółdzielni, tj. administracji ogólnej, administracji osiedla oraz klubu osiedlowego o powierzchni	2 610,30 m <sup>2</sup> ,
6 trafostacji (na wynajem) o powierzchni	160,40 m <sup>2</sup> ,
5 pomieszczeń technicznych (wymylnikownie, hydroformie) o powierzchni	839,30 m <sup>2</sup> ,
c) 537 bokсами garażowymi o powierzchni	8 302,20 m <sup>2</sup> ,
w tym: 32 garaże stanowiące odrębną własność o powierzchni	493,90 m <sup>2</sup> .

Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31 grudnia 2022 roku zrzeszała ogółem 6 694 członków. W 2022 roku liczba członków, na skutek zgonów, zbycia prawa lub rezygnacji, zmniejszyła się o 96 osób.

Na dzień 31.12.2022 roku zmieniła się struktura praw do lokali mieszkalnych, gdyż na ogólną liczbę 5 656 lokali mieszkalnych zajmowanych było:

a) na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	4 100 mieszkań,
tj. 72,49% ogółu mieszkań (w roku 2021: 4 121 mieszkań, tj. 72,9%);	
b) na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	48 mieszkań,
tj. 0,85% ogółu mieszkań (w roku 2021: 53 mieszkania, tj. 0,9%);	
c) na zasadzie prawa pełnej własności	1 508 mieszkań,
tj. 26,66% ogółu mieszkań (w roku 2021: 1 482 mieszkania, tj. 26,2%).	

#### 2. Gospodarka remontowa

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 przeciwdziałającą 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 w 2022 r. dokonano między innymi:

➤ wymiany stolarki okiennej i drzwiowej	19 sztuk,
➤ remontu posadzek w lokalach mieszkalnych	92 pomieszczenia,
➤ remontu daszków nad wejściowych	26 sztuk,
➤ remontu wiatrolapów	3 sztuki,
➤ remontu chodników, dróg i parkingów	2 181,00 m <sup>2</sup> ,
➤ remontu balkonów	222 sztuki.

W 2022 roku, wobec trudnej sytuacji społeczno-gospodarczej i ekonomicznej w kraju oraz z uwagi na drastyczny wzrost kosztów usług (prac remontowych) spowodowanych wysoką inflacją, wojną za wschodnią granicą oraz lawinowym wzrostem kosztów energii cieplnej, elektrycznej, gazu, paliw oraz ich pochodnymi, Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, podjął decyzję o wstrzymaniu prac związanych z likwidacją junkersów. Korekta harmonogramu przewiduje wydłużenie okresu realizacji planowanych w latach 2023-2027 kompleksowych remontów instalacji sanitarnych i ma przede wszystkim na celu ograniczenie obciążeń finansowych mieszkańców na cele remontowe. Zakończenie robót związanych z likwidacją junkersów wraz z doprowadzeniem ciepłej wody użytkowej przewidziano zgodnie z nowym harmonogramem na 2033 rok.

W minionym roku przeprowadzono liczne prace murarskie i malarskie obejmujące naprawy elewacyjne – w tym renowacje, usuwanie glonów i graffiti. Realizowano także roboty posadzkowe w budynkach mieszkalnych, w lokalach wspólnego użytku, jak również w garażach oraz drobne roboty dekarskie.

W budynkach jedenastokondygnacyjnych przy ul. Węgierskiej nr 1 i nr 3 przeprowadzono modernizację maszynowni dźwigów osobowych oraz pomalowano klatki schodowe i pomieszczenia piwniczne.

Spółdzielnia w 2022 roku kontynuowała także prace związane z wymianą oświetlenia przed klatkami schodowymi i na klatkach schodowych na oświetlenie energooszczędne – z czujnikami zmierzchowymi i czujnikami ruchu oraz prace związane z wymianą starych central domofonowych na nowe centrale cyfrowe.

Wzorem lat ubiegłych zakupiono i zamontowano 3 komplety półpodziemnych pojemników do segregacji odpadów, a wokół nich wykonano nową estetyczną nawierzchnię z kostki brukowej.

Wobec rosnącego braku miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców zasobów LSM w Lesznie oraz wobec nagminnego podrzucania odpadów komunalnych do osiedlowych pojemników na śmieci, Spółdzielnia w 2022 roku zamontowała na kolejnych osiedlach szlabany parkingowe. Szlabany powstały przy ul. Grunwaldzkiej nr 2-52 (3 sztuki) oraz przy ul. Prochowia nr 26 (1 sztuka).

LSM w Lesznie w 2022 r. dokonała szeregu robót związanych z naprawą dróg osiedlowych, chodników i parkingów. Na szczególną uwagę zasługuje wymiana nawierzchni pieszojezdni na kostkę betonową z odwodnieniem w Lesznie przy ul. Dąbrowskiego nr 10-26. Na tej nieruchomości poddano kapitalnemu remontowi daszki nad wejściami do klatek schodowych. Przebudowane zostały stopnie i podesty schodowe oraz wykonane zostały nowe podjazdy z płytek betonowych, umożliwiające swobodny podjazd dla wózków, rowerów, a przede wszystkim dla osób z niepełnosprawnością ruchową.

Zakupiono i zamontowano 3 duże zestawy nowych urządzeń zabawowych na placach zabaw przy ul. Grunwaldzkiej nr 69, przy ul. Włodarczaka nr 23 oraz przy ul. Prochowia nr 16. Na pozostałych placach zabaw na bieżąco konserwowano i wymieniano poszczególne urządzenia zabawowe takie jak ślizgi, bujaki wolnostojące czy huśtawki i piaskownice.

Gospodarka remontowa była finansowana z funduszu remontowego. Na dzień 31.12.2022 r. na koncie rozliczeń międzykresowych Spółdzielnia posiada zaewidencjonowane koszty dociepleń budynków mieszkalnych rozłożonych w czasie w wysokości 422 178,00 zł.

### 3. Windykacja należności

Zaległości mieszkańców z tytułu wnoszenia opłat za lokale mieszkalne i garaże na dzień 31.12.2022 roku wyniosły: 2 189 431,09 zł. Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do naliczeń rocznych wynosi 6,00% (w roku 2021: 6,04%).

Dążąc do poprawy sytuacji w tym zakresie w 2022 roku:

- wysłano 1257 wezwań do zapłaty,
- skierowano na drogę sądową 82 zalegających z opłatami za mieszkania,
- skierowano 47 spraw na drogę postępowania egzekucyjnego.

Osoby znajdujące się w trudnej sytuacji materialnej otrzymywały dodatki mieszkaniowe. W 2022 roku Urząd Miasta Leszna przekazał z tego tytułu kwotę w wysokości 254 305,98 zł (w 2021 r. – 261 380,27 zł). W grudniu 2022 roku z dodatku korzystało 96 gospodarstw domowych (w grudniu 2021 r. – 102 gospodarstwa).

Zaległości z tytułu najmu lokali użytkowych oraz dzierżaw gruntów na dzień 31.12.2022 roku wyniosły 218 744,58 zł. Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do naliczeń rocznych, które w 2022 r. wyniosły 3 243 265,77 zł kształtował się na poziomie 6,74%; w 2021 r. naliczenia roczne stanowiły kwotę 2 736 920,40 zł, a wskaźnik zaległości 6,55%.

### 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 liczba awarii, a tym samym rośnie ilość zadań w zakresie nadzoru wykonywanych robót. Poza tym Administracja Osiedla koordynowała i kontrolowała wykonawstwo usług komunalnych, kominiarskich oraz objęła swym stałym nadzorem przeglądy instalacji gazowych i elektrycznych w całym 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 2022 roku wg rejestru przyjęto 9 358 zgłoszeń awarii i usterek. W zależności od stopnia pilności, zgłoszone usterki usuwane były w dniu zgłoszenia lub w terminie od 1 do 2 dni. Ponadto, w Administracji Osiedla LSM pełnione były całonocne dyżury w celu usuwania lub zabezpieczenia powstałych awarii.

Konserwacją i utrzymaniem terenów zieleni na 27,68 ha w 2022 roku zajmowali się pracownicy Miejskiego Zakładu Zieleni oraz pracownicy zespołu konserwacji zieleni Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie wspomagani podopiecznymi Centrum Integracji Społecznej w Kłodzie i w Lesznie, którzy wykonywali na rzecz Spółdzielni określone prace pielęgnacyjne terenów zieleni. W okresie zimowym ww. pracownicy wykonywali także prace związane z odśnieżaniem i zimowym utrzymywaniem dróg, chodników i ciągów pieszojezdnych.

### 5. Zatrudnienie

Średnioroczne zatrudnienie w 2022 roku wyniosło 72,94 etatu, tj. 96,61% wykonania planowanych założeń (w 2021 roku – 73,53 etatu).

### II Działalność społeczno-oświatowa i kulturalna

Podstawową bazę działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowi Klub „Kwadrat”. W Klubie organizowane są zajęcia zarówno dla dzieci i młodzieży, jak również dla dorosłych. Szeroka i różnorodna oferta Klubu pozwala na miłe i efektywne spędzenie wolnego czasu oraz spotkania z rówieśnikami. Dzięki zajęciom, uczestnicy mogą rozwijać swoje zainteresowania, umiejętności artystyczne, taneczne, muzyczne, sportowe. Mając na uwadze niepewną sytuację pandemiczną, w Klubie Kwadrat został przeprowadzony nabór do sekcji tylko dla członków Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie.

W 2022 roku w Klubie „Kwadrat” działały następujące sekcje i zespoły:

- Sekcja wokalna,
- Dziecięca i młodzieżowa sekcja plastyczna,
- Sekcja ceramiczna,
- Sekcja taneczna,
- Gimnastyka 40+ i 50+,
- Sekcja Hatha-Joga,
- Klub aktywności 40+ i 50+,
- Nauka gry na gitarze.

Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lesznie, w partnerstwie z Miastem Leszno, w 2015 r. utworzyła Klub Seniora „Jagiellonka”. Klub powstał z myślą o coraz liczniejszej grupie starszych mieszkańców oraz potrzebie ich aktywizacji społecznej. W 2022 r. zorganizowane zostały spotkania i imprezy dla seniorów, które służyły spotkaniom towarzyskim oraz aktywnemu spędzaniu przez nich wolnego czasu, realizowaniu pasji oraz poszerzaniu zainteresowań.

Informujemy, że przychody z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2022 roku wyniosły 328 398,30 zł, natomiast koszty tej działalności wyniosły 287 722,32 zł.

Pomimo trudnej sytuacji gospodarczej i finansowej, związanej z pandemią koronawirusa, Zarząd Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie dołożył wszelkich starań, aby utrzymać dobrą kondycję Spółdzielni i realizować założenia statutowe oraz wytyczone cele zawarte w planach finansowo-gospodarczych i inwestycyjnych. Prezentowane w sprawozdaniu informacje potwierdzają prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni, poświadczają stabilność finansową i gwarantują kontynuację jej działalności.

**Jednocześnie analiza wskaźników finansowych zawartych w sprawozdaniu wykazuje, że nie ma ryzyka utraty płynności finansowej przez Spółdzielnię oraz ryzyka zakłóceń przepływów środków pieniężnych.**

**Pragniemy podkreślić, że podstawowym zadaniem w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi była i jest dbałość o zabezpieczenie majątku oraz celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi Spółdzielni.**

## Jubileusz Pani Ewy Śniady

Dnia 12.05.2023 r. Leszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zorganizowała jubileusz Pani Ewy Śniady, który odbył się w Teatrze Miejskim w Lesznie. Na imprezie pojawiło się ok. 200 osób. Byli to przyjaciele i współpracownicy Jubilatki. W koncercie jubileuszowym wystąpili obecni i byli uczniowie sekcji wokalne, którą od 30 lat prowadzi Pani Ewa. Na scenie zagościła również Pani Alicja Majewska, która wspólnie z Panią Ewą Śniadą zaśpiewały fragment utworu „Być kobietą”. Ogromną radość sprawiła Pani Ewie przyjaciółka, która razem z nią uczestniczyła w programie The Voice of Poland Senior i która przyjechała na jubileusz z Częstochowy.



Pani Ewa Śniady od ponad 30 lat rozwija wrażliwość muzyczną dzieci i młodzieży w zajęciach popołudniowych w Klubie „Kwadrat” Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie. Jest absolwentką studium piosenkarskiego w Poznaniu. Jest również założycielką, instruktorką i dobrym duchem sekcji wokalne.



Edukacja muzyczna jest bardzo ważnym elementem rozwoju dzieci i młodzieży, bo pozwala zrozumieć otaczający świat, dostarcza wiele radości i satysfakcji ze śpiewu. Kontakt z żywą muzyką, zajęcia dykcyjne, praca nad prawidłowym oddechem, emisją głosu, śpiewanie jedno i wielogłosowe, to podstawowe cele umożliwiające rozwój zdolności wokalnych. Właśnie te założenia realizuje instruktor Pani Ewa Śniady.

Zdobyte na zajęciach umiejętności, dzieci i młodzież wykorzystują biorąc udział w konkursach organizowanych w szkołach lub przez ośrodki kultury. Soliści reprezentowali nasz region i Leszczyńską Spółdzielnię Mieszka-

niową na konkursach ogólnopolskich, wracając niejednokrotnie z najwyższymi nagrodami Grand Prix.



Zespoły takie jak: „Square”, „Fant”, „Nastki” zdobywały nagrody i wyróżnienia na festiwalach, między innymi w Jarocinie, Śmiglu, Sieradzu, Śremie, Wyrzysku. Członkowie ww. zespołów to już dorośli ludzie, którzy na hasło rzucone przez Panią Ewę o możliwości wzięcia udziału w koncercie jubileuszowym bardzo się zaangażowali i poświęcili swój prywatny czas na próby i przygotowania. Bardzo im za to dziękujemy.



Z ogromną radością - w imieniu Zarządu oraz Rady Nadzorczej LSM - składamy Pani Ewie Śniady i członkom sekcji wokalne serdeczne wyrazy uznania i podziękowania za wieloletnie zaangażowanie i wychowanie dzieci i młodzieży. Wdzięczni też jesteśmy za godne reprezentowanie Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. A do jubileuszowych gratulacji dołączamy najlepsze życzenia dalszych sukcesów oraz wszelkiej pomyślności osobistej.



### 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  
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

Strona internetowa: [www.lsmleszno.com.pl](http://www.lsmleszno.com.pl)  
Poczta elektroniczna: [sekretariat@lsmleszno.com.pl](mailto: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: Joanna Kajak.  
Zespół Redakcyjny: Hanna Dembińska, Jerzy Jankowski,  
Ewa Stanisławska-Szczygieł.

Skład i łamanie: Jerzy Data.

Druk: Polska Press Sp. z o.o.  
ul. Malwowa 158 60-175 Poznań

Nakład: 6 000 egz.