

ŁOMŻYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŁOMŻY



- **Sprawozdanie z działalności za 2021 rok**
- **Kierunki na lata 2022/2023**

ŁOMŻYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŁOMŻY

Opracowanie:	Joanna Fiedorowicz
Wydawca:	Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łomży Al. Legionów 7b, 18-400 Łomża
Fotografie:	1 str. okładki budynek, ul. Reymonta 7A, autor zdj. Krzysztof Cieśliński 4 str. okładki wizualizacja planowanego budynku przy ul. Staffa 6A, Inwestprojekt Białystok
Skład i druk:	Pracownia Poligraficzna GRAFIS Zbigniew Jakuc ul. Wojska Polskiego 1, 18-400 Łomża
Nakład:	8850 egz.

- **Sprawozdanie z działalności za 2021 rok**
- **Kierunki na lata 2022/2023**

Spis treści

Wstęp	3
Część I. Informacja o realizacji zadań uchwalonych w 2021 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży	4
Część II. Działalność eksploatacyjna i gospodarcza Spółdzielni	7
1. Podstawowe dane statystyczne i ekonomiczne	7
2. Zadłużenie użytkowników lokali	9
3. Koszty działalności podstawowej	11
4. Rozliczenie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych	13
5. Remonty wykonane w 2021 roku	14
Część III. Kierunki działalności Spółdzielni	18
1. Główne kierunki działalności ŁSM w Łomży na lata 2022/2023 (projekt)	18
2. Wykaz zadań remontowych planowanych na 2022 rok	19
3. Bilans	23
4. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego	28
Część IV. Sprawy ważne dla prawidłowej eksploatacji zasobów	32
1. Segregacja odpadów	32
2. Wentylacja mieszkań	35
3. Cyfrowe rozwiązania w modernizacji wind	38
4. Dodatki mieszkaniowe	40
5. Inne formy pomocy	41
6. Eksploatacja instalacji gazowych na gaz płynny propan- butan	42
7. Bezpieczeństwo pożarowe w obiektach mieszkalnych	43
8. E-BOK	44

Szanowni Państwo,

uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 21 kwietnia 2022 r. tegoroczne Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży zostało podzielone na cztery części.

Pierwsza część, obejmująca członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie osiedla Centrum odbędzie się w dniu 6 czerwca 2022 roku o godz. 14⁰⁰.

Druga część, obejmująca członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie osiedla Jantar odbędzie się w dniu 7 czerwca 2022 roku o godz. 14⁰⁰.

Trzecia część, obejmująca członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie osiedla Górka Zawadzka odbędzie się w dniu 8 czerwca 2022 roku o godz. 14⁰⁰.

Czwarta część, obejmująca członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie osiedla Konstytucji odbędzie się w dniu 9 czerwca 2022 roku o godz. 14⁰⁰.

Walne Zgromadzenie Członków ŁSM w Łomży odbędzie się w sali widowiskowej Centrum Kultury przy ul. Sadowej 12 A w Łomży (wejście od ul. Polowej).

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków ŁSM w Łomży w 2022 roku.

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium w składzie: przewodniczący, sekretarz i co najmniej dwóch asesorów.
2. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.
3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia porządku obrad.
4. Wybór komisji:
 - mandatowo – skrutacyjnej,
 - wyborczej.
5. Wybór członków Rady Nadzorczej ŁSM w Łomży.
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży za rok 2021.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży za rok sprawozdawczy 2021 łącznie z bilansem i załącznikami.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni.
10. Przedstawienie wyników z przeprowadzonej lustracji Spółdzielni.
11. Uchwalenie kierunków działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży na lata 2022/2023.
12. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie ŁSM w Łomży do Spółdzielni Energetycznej.
13. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.
14. Zamknięcie obrad.

**Zarząd
Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łomży**

Ze sprawozdaniami i projektami uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, członkowie Spółdzielni mogą zapoznać się w biurze Zarządu ŁSM w Łomży, Al. Legionów 7b (pokój nr 15) 14 dni przed I częścią Walnego Zgromadzenia w godzinach od 8⁰⁰ do 15⁰⁰.

CZĘŚĆ I. Informacja o realizacji zadań uchwalonych w 2021 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.

Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży uchwałą nr 7/2021 określiło następujące kierunki działania Spółdzielni na lata 2021/2022:

Zadanie 1.

Kontynuowanie termomodernizacji budynków, w tym: **ocieplenie ścian i stropów, wymiana stolarki okiennej i drzwi do klatek schodowych, remontowanie wiatrołapów.**

Realizacja:

W roku 2021 kontynuowana była termomodernizacja budynków. Na prace te przeznaczono 4 077,0 tys. zł, tj. 42,0% nakładów.

Prowadzono roboty dociepleniowe na 7 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (na 2 budynkach docieplenie wszystkich ścian, na 3 budynkach docieplenie ścian od strony wiatrołapów, w tym na 2 rozbudowa wiatrołapów, na 2 budynkach docieplenie ścian zewnętrznych podłużnych bez szczytowych). Na 3 budynkach roboty budowlane będą zakończone w 2022 roku – remont II etapowy prowadzony jest na 2 budynkach natomiast remont III etapowy na 1 budynku. Na 2 budynkach wykonano mycie elewacji wraz z malowaniem.

Przeciętnie rocznie w latach 2001-2021 na termomodernizację zasobów przeznaczaliśmy 4 133,5 tys. zł, tj. 54,0% nakładów remontowych.

Wykaz zadań remontowych zrealizowanych w 2021 roku przedstawiony jest w tabeli nr 8 na stronach 14-17.

Zadanie 2.

Prowadzenie inwestycji:

- przygotowanie nowych inwestycji w oparciu o możliwości i z uwzględnieniem popytu na lokale mieszkalne, garaże, miejsca postojowe i lokale usługowe,
- pozyskiwanie nowych terenów pod przyszłe inwestycje.

Realizacja:

W roku 2021 zakończono inwestycję przy ul. Władysława Reymonta 7A. We wrześniu budynek został oddany do eksploatacji. W budynku mieszkalno - usługowym znajdują się 123 lokale mieszkalne o powierzchni od 28 do 78 m², 4 lokale użytkowe oraz 83 miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, a także 47 miejsc postojowych w terenie.

W grudniu 2021 roku Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łomży otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę dla inwestycji przy ul. Leopolda Staffa 6A. Aktualnie trwają prace nad projektem wykonawczym. Będzie to budynek sześciokondygnacyjny o powierzchni zabudowy około

400 m². W budynku mieszkalnym znajdzie się 25 lokali mieszkalnych o powierzchni od 38 do 62 m², 22 miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, 11 boksów garażowych oraz 15 miejsc postojowych zewnętrznych. W ramach inwestycji powstaną nowe drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, chodniki. Wykonane zostaną nowe nasadzenia drzew i krzewów.

Zadanie 3.

Realizowanie zadań prowadzących do poprawy komfortu zamieszkiwania:

- renowacja klatek schodowych,
- remont i rozbudowa ciągów komunikacyjnych: dróg, chodników, parkingów oraz placów zabaw,
- kontynuacja realizacji programu wymiany dźwigów osobowych,
- instalowanie urządzeń i systemów regulujących zużycie i rozliczanie energii cieplnej, elektrycznej i wody,
- kontynuowanie działań zmierzających do wyposażenia budynków w instalacje Odnawialnych Źródeł Energii w celu obniżenia kosztów użytkowania lokali.

Realizacja:

- w trakcie docieplania przeprowadzono remont loggii i balkonów na 4 budynkach, na 3 budynkach wzmocniono mocowanie płyt OWT, docieplono stropodachy oraz dachy,
- w 16 budynkach mieszkalnych wyremontowano 51 klatek schodowych i pomieszczenia ogólnego użytku w piwnicach,
- w 8 budynkach zmodernizowano instalację elektryczną,
- w 23 klatkach schodowych dokonano wymiany bądź remontu drzwi wejściowych zewnętrznych do wiatrołapów,
- w 15 wiatrołapach zamontowano skrzynki przelotowe,
- ułożono kostkę betonową polbruk i płyty ekologiczne na pow. 4 371,5 m² (chodniki, parkingi, dojazdy, utwardzenie terenu),
- utworzono 40 nowych miejsc postojowych,
- wykonano remont urządzeń 14 placów zabaw – wymieniono na nowe 10 urządzeń,
- w 3 budynkach wymieniono 8 dźwigów osobowych,
- w 5 budynkach zamontowano mikroinstalacje fotowoltaiczne,
- wymieniono 136 szt. wodomierzy.

W zakresie energii elektrycznej i ciepłej oraz wody:

- wymieniane są źródła światła – w miejsce świetlówek montowane są oprawy LED, które są trwalsze i zużywają mniej energii,
- na klatkach schodowych montowane są oprawy oświetleniowe z czujkami ruchu,
- oświetlenie zewnętrzne sterowane jest czujnikami zmierzchowymi lub zegarem astronomicznym,
- wymieniane wodomierze przystosowane są do odczytu drogą radiową, dzięki czemu minimalizuje się różnice pomiędzy wskazaniami wodomierzy budynkowych a sumą wskazań wodomierzy w lokalach oraz odczyt nie wymaga obecności w lokalu.

W 2021 roku, w zasobach ŁSM w Łomży, eksploatowano układy fotowoltaiczne, które pojawiły się na dachach naszych budynków w latach ubiegłych. Wydajność oraz sprawność tych instalacji, zainstalowanych na połaciach dachowych siedziby Zarządu Spółdzielni przy Alei Legionów 7B oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Pięknej 13 i Wojska Polskiego 31, były obiektem naszych dogłębnych analiz. W ich wyniku ustalono, że układy te wytworzyły 20,54 MWh energii elektrycznej dla potrzeb biura Spółdzielni oraz 16,14 MWh na blokach mieszkalnych. Przełożyło się to na znaczne zmniejszenie ilości zakupionej energii elektrycznej w biurze Zarządu ŁSM w Łomży, a także na zmniejszenie ilości pobranego z sieci miejskiej ciepła dla podgrzania ciepłej wody użytkowej w ww. blokach na osiedlu Centrum.

W 2021 roku na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Prusa 8, Żeromskiego 1, 1A i 1B oraz Alei Legionów 5 zamontowane zostały systemy fotowoltaiczne o mocy ponad 9 kWp na każdym z poszczególnych obiektów. Budynki te, z racji na wyposażenie ich w dźwigi osobowe, były jednymi z najbardziej energochłonnych obiektów w naszych zasobach. Montaż ogniw fotowoltaicznych, pozwala na znaczne obniżenie kosztów związanych z ich eksploatacją. Pełny obraz oszczędności uzyskanych w ww. nieruchomościach poznamy jednak dopiero po zakończeniu cyklu rozliczeniowego.

W bieżącym roku Zarząd ŁSM w Łomży podpisał umowę z Urzędem Marszałkowskim dotyczącą dofinansowania inwestycji związanej z montażem słonecznych ogniw fotowoltaicznych o mocy 39,6 kWp dla potrzeb biura Administracji Osiedla Nr 3 przy ul. Konstytucji 3 Maja w Łomży. Urządzenia te pozwolą na roczną produkcję energii elektrycznej w ilości 39,59 kWh. Termin wykonania zadania przypadnie na 31 lipca 2022 r.

W 2022 r. planowane jest zainstalowanie układów fotowoltaicznych na kolejnych budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe, tj.: przy ul. Moniuszki 14 i 16 oraz ul. Spółdzielczej 32 w Łomży.

Zadanie 4.

Ograniczenie dostępu do miejsc składowania odpadów komunalnych (śmietniki) poprzez ich ogrodzenie, zamknięcie i udostępnienie tylko osobom uprawnionym do korzystania. Przepisanie miejsc składowania odpadów komunalnych do poszczególnych nieruchomości.

Realizacja:

W roku 2021 kontynuowane były prace związane z ogrodzeniem altan śmietnikowych celem ograniczenia dostępu nieuprawnionym osobom do śmietników. Ogrodzone zostały 24 altany śmietnikowe w tym na osiedlu Centrum 15, na osiedlu Jantar 7 oraz na osiedlu Konstytucji 2 sztuki. Wszystkie altany znajdujące się w zasobach Spółdzielni zostały już ogrodzone. Łącznie w zasobach ŁSM w Łomży znajduje się 84 altany śmietnikowe w tym na osiedlu Centrum 23, na osiedlu Jantar 18, na osiedlu Górka Zawadzka 14 oraz na osiedlu Konstytucji 29 sztuk.

CZĘŚĆ II. Działalność eksploatacyjna i gospodarcza Spółdzielni.

Tab. 1. Podstawowe dane statystyczne i ekonomiczne (stan na 31.12.)

(Zasoby ŁSM w Łomży po uwzględnieniu powierzchni i liczby lokali wydzielonych na odrębną własność.)

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	2020r.	2021r.	Wzrost, spadek (E-D)
A	B	C	D	E	F
1.	Rok założenia 1958				
2.	Wartość majątku	tys. zł	235 607,0	241 506,0	5 899,0
	-załużenie /kredyty/	tys. zł	0,0	0,0	0,0
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	szt.	184	185	1
4.	Domy jednorodzinne	szt.	35	32	-3
5.	Lokale usługowe	szt.	279	262	-17
6.	Garáže	szt.	625	622	-3
7.	Mieszkania	szt.	6 099	6 092	-7
8.	Liczba członków	osoba	10 904	10 853	-51
9.	Powierzchnia użytkowa zasobów ŁSM w Łomży- stan faktyczny na 31.12.	m ²	338 405	338 585	180
9.1	w tym: lokali mieszkalnych (z domami jednorodzinnymi)	m ²	307 802	307 483	-319
10.	Powierzchnia gruntów	ha	66,13	65,71	-0,42

Powierzchnia zasobów lokalowych Spółdzielni uległa zmianie przede wszystkim wskutek przekształceń własnościowych. W roku 2021 wydzielone zostały na odrębną własność lokale mieszkalne, usługowe i garaże o powierzchni 8 961,9 m² (w roku 2020: 3 084,1 m²).

W roku 2021 przyjęto do eksploatacji nowy budynek mieszkalno - usługowy przy ul. Władysława Reymonta 7 A.

Na dzień 31.12.2021 r. powierzchnia użytkowa zasobów ŁSM w Łomży wynosiła 338 585 m². Powierzchnia zasobów wydzielonych na odrębną własność wynosiła 154 771 m². Łączna powierzchnia użytkowa zasobów, które są związane ze Spółdzielnią wynosiła 493 356 m².

Na koniec roku Spółdzielnia liczyła 10 853 członków, tj. o 51 członków mniej niż w 2020 roku. Spółdzielnia administruje 8 715 lokalami mieszkalnymi, z których 5 969 to mieszkania na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 2 623 to odrębna własność, 92 to mieszkania lokatorskie, 26 mieszkań jest wynajmowanych, a 5 to lokale socjalne.

Tab. 2. Zestawienie wybranych wskaźników analitycznych za rok 2021 w porównaniu do roku 2019 i roku 2020

Wyszczególnienie	2019 r.	2020 r.	2021 r.
1. Suma bilansowa w złotych	174 964 207,60	185 414 005,29	163 687 097,22
2. Wynik finansowy netto w złotych	1 391 406,09	1 339 184,30	1 273 712,82
3. Rentowność majątku w % wynik finansowy netto suma aktywów	0,79	0,72	0,78
4. Rentowność kapitału własnego w % wynik finansowy netto kapitał własny	0,95	0,94	0,86
5. Rentowność netto sprzedaży w % wynik finansowy netto przychody ze sprzedaży prod. tow.	3,44	3,18	2,93
6. Rentowność brutto sprzedaży w % wynik na sprzedaży przychody ze sprzedaży	2,53	0,94	0,52
7. Wskaźnik płynności I aktywa obrotowe zobowiązania krótkoterminowe	1,44	0,82	2,78
8. Wskaźnik płynności II aktywa obrotowe – zapasy zobowiązania krótkoterminowe	1,43	0,82	2,78
9. Wskaźnik płynności III środki pieniężne zobowiązania krótkoterminowe	1,30	0,99	2,48
10. Szybkość obrotu należności (dni) należn. z tyt. dostaw i usług x 365 przychód netto ze sprzedaży	17	16	15
11. Szybkość spłaty zobowiązań (dni) zobowiązania z tyt. dost. i usług x 365 wartość sprzed. tow. i koszt wytw. usług	65	75	81
12. Szybkość obrotu zapasów (dni) zapasy x 365 wart. sprzed. tow.+ koszt wytw. usług	2	1	1
13. Pokrycie majątku trw. kapitałem kapitał własny + rezerwy aktywa trwałe	1,06	0,93	1,14
14. Trwałość struktury finansowania kapit. wł.+ rezerwy + zobow. długotermin. Suma pasywów	0,84	0,76	0,91

W związku z zanotowaniem nieznacznie niższego dodatniego wyniku finansowego netto wskaźniki rentowności, tj. kapitału własnego, rentowności sprzedaży netto oraz rentowności sprzedaży brutto są niższe zaś wskaźnik rentowności majątku jest wyższy w porównaniu do roku 2020. Wskaźniki płynności ukształtowały się na poziomie o wiele wyższym w stosunku do roku 2020, wszystkie są wyższe od wielkości powszechnie uznanych za optymalne.

Tab. 3. Przychody, koszty, wynik finansowy

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Wykonanie w 2020 r.	Plan na 2021 rok	Wykonanie w 2021 r.	% wykonania planu (F:E)
A	B	C	D	E	F	G
1.	Przychody ogółem	tys. zł	42 764,8	44 339,9	44 118,8	99,5
2.	Koszty ogółem	tys. zł	41 859,8	43 481,5	43 377,4	99,8
3.	Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni	tys. zł	1 554,3	858,4	1 499,1	174,6
4.	Podatek dochodowy od osób prawnych	tys. zł	215,1	x	225,4	x
5.	Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej	tys. zł	1 339,2	x	1 273,7	x
6.	Zatrudnienie (średnioroczne w przeliczeniu na etaty)	etaty	59,5	60,0	52,6	x
7.	Wynagrodzenia	tys. zł	3 637,9	3 980,5	3 684,7	92,6
8.	Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów ogółem	tys. zł	1 384,0	x	1 207,5	x
8.1	z tego: lokale mieszkalne	tys. zł	1 118,1	x	932,6	x
8.2	w tym powyżej 3 m-cy	tys. zł	730,0	x	622,2	x
8.3	lokale usługowe	tys. zł	265,9	x	274,9	x
8.4	w tym powyżej 3 m-cy	tys. zł	188,4	x	188,0	x

Fundusz remontowy

1.	Stan na 01.01.	tys. zł	363,9	x	0,4	x
2.	Wpływy łącznie z b.o.	tys. zł	9 547,8	10 008,6	10 014,2	100,1
3.	Wydatki	tys. zł	9 547,4	10 008,6	9 700,4	96,9
4.	Stan funduszu na koniec okresu sprawozdawczego	tys. zł	0,4	x	313,8	x

Zadłużenie użytkowników lokali.

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych i usługowych wynosiło 1 207,5 tys. zł, z tego:

- na lokalach mieszkalnych 932,6 tys. zł
- na lokalach usługowych i garażach 274,9 tys. zł

Struktura zadłużenia z tytułu nieopłaconych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, biorąc pod uwagę okres zalegania z opłatą przedstawia się na koniec 2021 r. jak niżej:

Tab. 4. Zadłużenie lokali mieszkalnych pod względem okresu zadłużenia

Okres zadłużenia	Liczba dłużników na 31.12.2021 r.	% z kol. B do razem	Kwota zadłużenia w tys. zł	% z kol. D do razem	% liczba dłużników do liczby mieszkań (8.715)
A	B	C	D	E	F
Drobne kwoty i do 2 m-cy	192	61,1	280,9	30,1	2,2
2 do 3 m-cy	31	9,9	27,0	2,9	0,4
Powyżej 3 m-cy	91	29,0	624,7	67,0	1,0
Razem	314	100,0	932,6	100,0	3,6

W roku 2021 podjęto następujące działania windykacyjne:

- wysłano 650 wezwań do zapłaty w tym 182 przedsądowych,
- do Krajowego Rejestru Długów wpisanych zostało 6 dłużników; po spłacie długów wykreślonych zostało 6 dłużników,
- skierowano do sądu 31 wniosków o wydanie nakazów zapłaty,
- uzyskano 12 nakazów zapłaty z klauzulą wykonalności i wszystkie sprawy skierowano do komornika,
- sprzedanych zostało na przetargach 2 mieszkania przejęte od dłużników, w wyniku czego odzyskano 16 857,39 zł długu.

Na koniec 2021 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 7 osób/rodzin, wobec których orzeczono eksmisję. Żadna eksmisja nie została zrealizowana. Pozostałe 7 osób/rodzin pozostaje w zasobach Spółdzielni głównie ze względu na brak lokali, które powinno zapewnić miasto.

Tab. 5. Zadłużenie użytkowników lokali mieszkalnych, usługowych i garaży w latach 2011-2021

Rok	Kwota zadłużenia na 31.12. w tys. zł	Wzrost(+)/ spadek(-) zadłużenia (rok do roku) tys. zł
A	B	C
2011	1 831,0	x
2012	2 124,2	293,2
2013	2 011,5	-112,7
2014	1 905,5	-106,0
2015	1 784,4	-121,1
2016	1 672,5	-111,9
2017	1 493,8	-178,7
2018	1 312,4	-181,4
2019	1 378,5	66,1
2020	1 384,0	5,5
2021	1 207,5	-176,5

Tab. 6. Koszty działalności podstawowej w 2021 r. (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	EKSPLOATACJA L.M.,L.USŁ.,GARAŻE		Zespół Usług Specjalistycznych (ZUS)	Razem koszty		Wykon. planu (kol.G:F)
		Plan 2021	Wykon. na 31.12.2021 r.	Wykon. na 31.12.2021 r.	w 2021 r.		
					Plan (kol.C)	Wykonanie (kol.D+E)	
A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Podatki i opłaty za nieruchomości	810,0	809,2	0,0	810,0	809,2	99,9
2.	Ubezpieczenie budynków	220,0	217,4	0,0	220,0	217,4	98,8
3.	Energia elektryczna	420,0	391,1	0,0	420,0	391,1	93,1
4.	Konserwacje	1 450,0	1 315,1	0,0	1 450,0	1 315,1	90,7
5.	Sprzątanie posesji	410,0	373,8	0,0	410,0	373,8	91,2
6.	Koszty administrowania	4 510,5	4 509,3	0,0	4 510,5	4 509,3	100,0
7.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	50,0	17,1	0,0	50,0	17,1	34,2
8.	Prowizje	4,5	2,6	0,0	4,5	2,6	57,8
9.	Amortyzacja budynków	120,0	113,8	0,0	120,0	113,8	94,8
10.	Mienie Spółdzielni	1 300,0	1 363,8	0,0	1 300,0	1 363,8	104,9
11.	Usługi transportowe, PFRON, naprawa maszyn, inne koszty	65,0	185,3	1,1	65,0	186,4	286,8
12.	Place i narzuty na płace pracowników (ZUS)	0,0	0,0	133,8	0,0	133,8	x
13.	Amortyzacja, ubezpieczenie majątku, pozostałe koszty ZUS	0,0	0,0	7,1	0,0	7,1	x
14.	Energia elektryczna, c.o., paliwo ZUS	0,0	0,0	11,2	0,0	11,2	x
15.	Materiały, bhp ZUS	0,0	0,0	2,2	0,0	2,2	x
16.	Materiały do wykonania remontów ZUS	0,0	0,0	26,4	0,0	26,4	x
17.	Konserwacje lokali własnych, nieruchomości i mienia	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	x
18.	Fundusz remontowy -odpis	8 927,2	8 808,4	0,0	8 927,2	8 808,4	98,7
19.	Energia ciepła (c.o. +c.c.w.)	16 000,0	15 386,2	0,0	16 000,0	15 386,2	96,2
20.	Kanalizacja i woda	4 868,0	4 649,6	0,0	4 868,0	4 649,6	95,5
21.	Gospodarka odpadami	2 934,5	2 910,2	0,0	2 934,5	2 910,2	99,2
22.	Konserwacja domofonów	202,7	185,6	0,0	202,7	185,6	91,6
23.	Sprzątanie klatek schodowych	959,1	955,1	0,0	959,1	955,1	99,6
24.	Dźwigi	230,0	246,4	0,0	230,0	246,4	107,1
25.	Razem (w.1 do 24)	43 481,5	42 440,0	181,8	43 481,5	42 621,8	98,0
26.	Pozostałe koszty	x	x	x	x	761,4	x
27.	Przerób konserwatorów na rzecz eksploatacji	x	x	x	x	-154,4	x
28.	Koszty korzyści nieruchomości	x	x	x	x	5,6	x

Wpływy

Na koszty działalności podstawowej składają się przede wszystkim koszty eksploatacji lokali mieszkalnych, usługowych i garaży, które stanowią 99,6% udziału oraz koszty działalności Zespołu Usług Specjalistycznych (0,4%).

Podatki i opłaty za nieruchomości naliczane są wg stawek uchwalanych przez Radę Miasta Łomży i przekazywane do budżetu miasta.

Koszty energii elektrycznej dotyczą oświetlenia klatek schodowych, piwnic, wejść, placów, parkingów, zasilania systemów monitorujących, zasilania napędów bram itp.

Sprzątanie posesji obejmuje zespół czynności związanych z utrzymaniem terenów i piwnic, m.in. usuwanie śmieci i chwastów, koszenie trawy, strzyżenie krzewów, sprzątanie liści, odśnieżanie, itp.

Koszty administrowania są to nakłady na utrzymanie zasobów ludzkich i materialnych przeznaczonych do obsługi członków i ich lokali oraz mienia Spółdzielni i mienia wspólnego.

Koszty konserwacji są to nakłady na utrzymanie zasobów, niezaliczane do remontów. A więc wszelkie wydatki na naprawy bieżące dachów, elewacji, chodników, dróg osiedlowych, stały dozór instalacji, usuwanie usterek i awarii oraz przeglądy wentylacji, instalacji elektrycznej i gazowej, do przeprowadzania których jesteśmy zobowiązani przepisami prawa budowlanego.

Prowizje są to koszty obsługi bankowej Spółdzielni.

W ramach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej finansowane są imprezy sportowe, okolicznościowe, kulturalne, inicjatywy socjalne i edukacyjne.

Koszty energii cieplnej i wpłacone zaliczki zostały rozliczone.

Zwrócono nadpłaty 5 738 użytkownikom lokali na kwotę 1 084,1 tys. zł i obciążono 2 755 użytkowników lokali (32,4%) dopłatami na kwotę 409,2 tys. zł.

Koszty konserwacji dźwigów osobowych obejmują m.in. badania okresowe, doraźne eksploatacyjne oraz doraźne powypadkowe lub poawaryjne wykonywane przez Urząd Dozoru Technicznego. Dodatkowo na dźwigi osobowe wprowadzono obowiązek wykonania resursu (okres zdolności użytkowej – ustalony czas eksploatacji urządzenia, przyjmuje się, że w tym okresie zagwarantowane jest bezpieczeństwo i sprawność użytkowania).

Tab. 7. Rozliczenie kosztów eksploatacji bieżącej na 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (w budynkach wielorodzinnych)

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty w latach		Koszty m ² miesięcznie	
		2020	2021	2020	2021
		tys. zł		zł	
A	B	C	D	E	F
1.	Podatki i opłaty za nieruchomości	311,8	310,4	0,06	0,06
2.	Mienie Spółdzielni	1233,3	1203,5	0,24	0,23
3.	Ubezpieczenie budynków	196,4	196,9	0,04	0,04
4.	Energia elektryczna	299,5	315,3	0,06	0,06
5.	Sprzątanie posesji	312,7	326,0	0,06	0,06
6.	Konserwacje	1033,7	1041,0	0,20	0,20
7.	Usługi transportowe, naprawa maszyn, amortyzacja, pozostałe koszty	193,2	169,7	0,04	0,03
8.	Prowizje bankowe	3,0	2,6	0,00	0,00
9.	Koszty administrowania	3835,1	4181,6	0,74	0,80
10.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	18,2	17,1	0,00	0,00
11.	Eksploatacja bieżąca (w. 1 do 10)	7436,9	7764,1	1,44	1,48
12.	Stawka płacona przez członków Spółdzielni w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie	x	x	Indywidualne stawki na nieruchomości.	Indywidualne stawki na nieruchomości.
13.	Średnioroczna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych administrowanych przez ŁSM w Łomży w 2021 r. (w m ²)	x	435301,15	x	x

Średni koszt eksploatacji bieżącej 1 m² lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkańczych wyniósł w 2021 roku 1,48 zł miesięcznie. Stawki opłaty eksploatacyjnej były zróżnicowane na nieruchomościach. W okresie od stycznia do czerwca 2021 r. wysokość stawek kształtowała się od 0,92 zł/m²/m-c do 1,97 zł/m²/m-c; w okresie od lipca do grudnia 2021 r. wysokość stawek kształtowała się od 0,71 zł/m²/m-c do 2,30 zł/m²/m-c.

W Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży obowiązują zindywidualizowane na nieruchomości stawki opłaty eksploatacyjnej. Stawki corocznie podlegają zmianie (wzrost / spadek). Podstawą do ustalenia wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej są przychody i koszty zaewidencjonowane na kontach poszczególnych nieruchomości (budynków) na 31 grudnia roku poprzedzającego wprowadzenie nowej stawki opłaty.

Koszty utrzymania poszczególnych nieruchomości są zróżnicowane głównie przez:

- zużycie energii elektrycznej (każda nieruchomość ma licznik energii elektrycznej zużywanej na potrzeby wspólne),
- podatków i opłat za nieruchomości (zróżnicowane wielkości działek przynależnych do nieruchomości budynkowej),

- wydatków na konserwację (instalacji wod.-kan., c.o. i c.c.w.u, elektrycznej, wentylacji, gazowej, ciągów komunikacyjnych, placów zabaw, stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych i w piwnicach, dachów, klatek schodowych),
- wydatków na utrzymanie terenów zielonych, na odśnieżanie.

Tab. 8. Remonty wykonane w 2021 roku

Lp.	Os.	Adres	Zakres robót	Wydatki w 2021 r. na zadania wymienione (w tys. zł)	Wydatki na zadania wykonane w 2020r. (w tys. zł)	
1. Remont klatek, wiatrołapów + wymiana drzwi + roboty towarzyszące						
1.	C	Piękna	11	Remont instalacji elektrycznej, pionów telekomunikacyjnych, balustrady wraz z pochwyty, szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach i piętrach, podestach, holach, tynkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi w pomieszczeniach ogólnego użytku, wymiana grzejników na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, remont instalacji domofonowej.	2 994,5	3 821,8
2.	C	Piękna	18	Remont klatki schodowej i piwnic. Szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach i piętrach, podestach, holach, tynkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana grzejników na klatce schodowej i pomieszczeniach ogólnego użytku, remont instalacji domofonowej.		
3.	C	Piękna	13	Remont instalacji elektrycznej, pionów telekomunikacyjnych, balustrady wraz z pochwyty, szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach i piętrach, podestach, holach, tynkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana grzejników na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, remont instalacji domofonowej.		
4.	C	Piękna	16	Remont klatki schodowej i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach budynku.		
5.	J	Broniewskiego	2	Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, remont balustrad, obłożenie schodów na klatkach schodowych terakotą.		

6.	J	Reymonta	7	Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, remont balustrad, obłożenie schodów na klatkach schodowych terakotą.		
7.	J	Reymonta	11	Remont/malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku.		
8.	J	Moniuszki	10	Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, remont balustrad, obłożenie schodów na klatkach schodowych terakotą.		
9.	G,K	Konstytucji 3 Maja	2	Remont pomieszczeń i korytarza administracji oraz zaplecza technicznego - malowanie ścian i sufitów, obłożenie schodów płytkami ceramicznymi, remont pomieszczeń administracji osiedla.		
10.	K	Śniadeckiego	8	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.		
11.	K	Kołątaja	7	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.		
12.	K	Śniadeckiego	1	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.		
13.	K	Śniadeckiego	3	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.		
14.	K	Śniadeckiego	4	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach.		
15.	K	Małachowskiego	1	Remont klatek schodowych.		
2. Ocieplenie ścian zewnętrznych, dobudowa wiatrołapów, remont elewacji						
1.	C	Wiejska	3	Opracowanie projektu remontu elewacji.		

2.	C	Polowa	11	II etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów.	4 077,2	4 271,9
3.	C	Polowa	17	II etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów.		
4.	C	Piękna	1	Remont balkonów.		
5.	J	Moniuszki	14	II etap - ocieplenie ścian z loggiami i szczytowych, remont posadzek loggii z położeniem terakoty i wymianą balustrad, wymiana drzwi wewnętrznych i zewnętrznych wiatrołapu, wymiana okien na kłatkach schodowych, wymiana drzwi stalowych do komory zsykowej, okratowanie okienek piwnicznych.		
6.	J	Słowackiego	1	Uzupełnienie ubytków i pęknięć wyprawy elewacyjnej, mycie i odgrzybienie ścian, malowanie ścian elewacji farbą fasadową silikonową.		
7.	J	Słowackiego	5	Docieplenie ściany od strony wiatrołapów, wzmocnienie mocowania płyt OWT, dobudowa wiatrołapów z uwzględnieniem montażu przelotowych skrzynek pocztowych oraz wykonaniem dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk, wstawienie nowych drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, okratowanie okienek piwnicznych.		
8.	J	Słowackiego	7	Uzupełnienie ubytków i pęknięć wyprawy elewacyjnej, mycie i odgrzybienie ścian, malowanie ścian elewacji farbą fasadową silikonową.		
9.	J	Chopina	2	I etap - docieplenie ściany od strony wiatrołapów, wzmocnienie mocowania płyt OWT, licowanie ścian wiatrołapów płytkami gres, remont schodów wejściowych do klatek schodowych, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej.		
10.	G	Prusa	14	II etap - docieplenia: ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych wymiana blach osłonowych dachu i lukarn, zamontowanie drzwi zewnętrznych ciepłych.		
11.	G	Prusa	2	Remont wiatrołapów i docieplenie ściany od strony wiatrołapów.		
12.	K	Os. Konstytucji		Likwidacja usterek na elewacjach i balkonach.		
3. Remont dróg osiedlowych, chodników, parkingów, placów zabaw						
1.	C	Polowa	35	Remont parkingu.		
2.	J	Reymonta	5	Remont parkingu.		
3.	J	Reymonta	2	Remont placu zabaw i ogrodzenia.		
4.	J	Moniuszki	6	Remont placu zabaw i ogrodzenia.		

5.	G	Żeromskiego	1B	III etap - remont chodników i parkingów, utwardzenie terenu.	260,4	433,5		
6.	G	Os. Górka Zawadzka		Remont urządzeń zabawowych.				
7.	G	Os. Górka Zawadzka		Remont zniszczonych nawierzchni chodników.				
8.	G	Prusa	8	Utwardzenie terenu, remont chodników i altany śmietnikowej.				
9.	K	Os. Konstytucji 3 Maja		Remont urządzeń zabawowych.				
10.	K	Przykoszarowa	35	Remont parkingu i utwardzenie terenu.				
11.	K	Kołątąja, Przykoszarowa, Konstytucji 3 Maja		Remont zniszczonych nawierzchni chodników.				
12.	K	Konstytucji 3 Maja	4 a 6	Remont chodnika.				
4. Śmietniki							260,4	433,5
1.	C	Osiedle Centrum		Remont śmietników.				
2.	J	Osiedle Jantar		Remont śmietników.				
3.	G	Osiedle Górka Zawadzka		Remont śmietników.				
4.	K	Osiedle Konstytucji 3 Maja		Remont śmietników.				
5. Remont dźwigów osobowych					375,9	175,8		
1.	G	Żeromskiego	1 B	Remont dźwigów.				
2.	K	Niemcewicza	6	Remont dźwigów.				
3.	K	Niemcewicza	8	Remont dźwigów.				
6. Remont instalacji elektrycznej					217,7	0,0		
1.	C	Al. Legionów	5	Remont instalacji elektrycznej.				
2.	G	Prusa	8	Remont instalacji elektrycznej.				
3.	G	Żeromskiego	1	Remont instalacji elektrycznej.				
4.	G	Żeromskiego	1A	Remont instalacji elektrycznej.				
5.	G	Żeromskiego	1B	Remont instalacji elektrycznej.				
7. Wymiana wodomierzy					2,8	8,2		
8. Wymiana stolarki					23,3	23,9		
9. Remonty drobne i z tytułu awarii					416,4	352,2		

CZĘŚĆ III. Kierunki działalności Spółdzielni.

Główne kierunki działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży na lata 2022/2023 (projekt).

1. **Kontynuowanie termomodernizacji budynków, w tym:** ocieplanie ścian i stropów, wymiana stolarki okiennej i drzwi do klatek schodowych, remontowanie wiatrolapów.
2. **Prowadzenie inwestycji:**
 - a) rozpoczęcie inwestycji – budowa budynku wielolokalowego z garażami wraz z infrastrukturą przy ul. L. Staffa,
 - b) przygotowanie nowych inwestycji w oparciu o możliwości i z uwzględnieniem popytu na lokale mieszkalne, garaże, miejsca postojowe i lokale usługowe,
 - c) pozyskiwanie nowych terenów pod przyszłe inwestycje.
3. **Realizowanie zadań prowadzących do poprawy komfortu zamieszkiwania:**
 - a) renowacja klatek schodowych,
 - b) remont i rozbudowa ciągów komunikacyjnych: dróg, chodników, parkingów oraz placów zabaw,
 - c) kontynuacja realizacji programu wymiany dźwigów osobowych,
 - d) instalowanie urządzeń i systemów regulujących zużycie i rozliczanie energii cieplnej, elektrycznej i wody,
 - e) kontynuowanie działań zmierzających do wyposażenia budynków w instalacje Odnawialnych Źródeł Energii w celu obniżenia kosztów użytkownika lokali.

Tab. 9. Wykaz zadań remontowych planowanych na 2022 rok

Lp.	Zakres rzeczowy remontów	Osiedle			Razem
		Centrum	Jantar	Adm. 3	
Adres remontowanych obiektów		Liczba obiektów			
A	B	C	D	E	F
1.	Remont dachów, stropodachów, kominów: <u>Moniuszki 14</u> Docieplenie stropodachu wełną mineralną gr. 20 cm. Remont pokrycia dachowego, wykonanie pokrycia z membrany hydroizolacyjnej rozwijanej dachowej, wymiana wyłazu. Remont kominów, udrożnienie, wstawienie krętek wentylacyjnych, spiromatów, wymiana obróbek blacharskich.	0	3	0	3

	<u>Moniuszki 16</u> Docieplenie stropodachu wełną mineralną gr. 20 cm. Remont pokrycia dachowego, wykonanie pokrycia z membrany hydroizolacyjnej rozwijanej dachowej, wymiana wyłazu. Remont kominów, udrożnienie, wstawienie krętek wentylacyjnych, spiromatów, wymiana obróbek blacharskich.				
	<u>Spółdzielcza 32</u> Docieplenie stropodachu wełną mineralną gr. 20 cm. Remont pokrycia dachowego, wykonanie pokrycia z membrany hydroizolacyjnej rozwijanej dachowej, wymiana wyłazu. Remont kominów, udrożnienie, wstawienie krętek wentylacyjnych, spiromatów, wymiana obróbek blacharskich.				
2.	Remont klatek schodowych, wiatrolapów, wymiana drzwi, okien, roboty towarzyszące: <u>Kopernika 6</u> Remont instalacji elektrycznej, pionów telekomunikacyjnych, balustrady wraz z pochwytnymi, szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach i piętrach, podestach, pomieszczeniach ogólnego użytku, białkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana grzejników na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, wymiana okien na klatkach schodowych, zamontowanie krat w okienkach piwnicznych, remont instalacji domofonowej. <u>Piękna 14</u> Remont klatki schodowej i piwnic; balustrady wraz z pochwytnymi, szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach i piętrach, podestach, holach, pomieszczeniach ogólnego użytku, tynkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana grzejników na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, remont instalacji domofonowej. <u>Piękna 16</u> II etap - remont klatki schodowej i piwnic; balustrady wraz z pochwytnymi, szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach i piętrach, podestach, holach, pomieszczeniach ogólnego użytku, tynkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana grzejników na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, remont instalacji domofonowej. <u>Chopina 3</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, remont balustrad, obłożenie schodów na klatkach schodowych terakotą. Wymiana wewnętrznych drzwi w wiatrolapach, wymiana płytek schodów zewnętrznych wiatrolapów.	3	1	7	11

<p><u>Staffa 2</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach.</p>				
<p><u>Konstytucji 3 Maja 2</u> Remont pomieszczeń i korytarza administracji oraz zaplecza technicznego - malowanie ścian i sufitów, obłożenie schodów płytkami ceramicznymi, remont pomieszczeń administracji osiedla.</p>				
<p><u>Małachowskiego 1</u> II etap - remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach.</p>				
<p><u>Małachowskiego 5</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach.</p>				
<p><u>Śniadeckiego 5</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.</p>				
<p><u>Śniadeckiego 7</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.</p>				
<p><u>Śniadeckiego 9</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.</p>				

<p><u>Ocieplenie ścian zewnętrznych, dobudowa wiatrołapów, remont elewacji:</u> <u>Wiejska 3</u> Remont ocieplenia ścian podłużnych, remont loggii, balkonów, wykonanie izolacji, wykonanie barierki loggii, docieplenie stropów, zamontowanie krat w okienkach piwnicznych.</p>				
<p><u>Wiejska 5</u> Opracowanie projektu remontu elewacji.</p>				
<p><u>Chopina 2</u> II etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, licowanie ścian wejściowych wiatrołapów płytkami gres, obłożenie schodów zewnętrznych kostką polbruk.</p>				
<p><u>Reymonta 6</u> Docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p>				
<p>3. <u>Mickiewicza 10</u> Docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p>	2	4	3	9
<p><u>Słowackiego 10</u> Docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p>				
<p><u>Prusa 14</u> III etap - docieplenia: ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych, wymiana blach osłonowych dachu i lukarn, zamontowanie drzwi zewnętrznych ciepłych.</p>				
<p><u>Osiedle Górka Zawadzka</u> Likwidacja usterek na elewacjach i balkonach.</p>				
<p><u>Osiedle Konstytucji</u> Likwidacja usterek na elewacjach i balkonach.</p>				
<p><u>Remont dróg osiedlowych, chodników, parkingów, placów zabaw</u> w sąsiedztwie niżej wymienionych budynków: Os. Centrum: - Pl. Niepodległości 15 (remont parkingu) - Piękna 10-16 (remont placu zabaw)</p>				
<p>4. Os. Jantar: - Spółdzielcza 29 (remont parkingu) - Chopina 3 (remont placu zabaw i ogrodu)</p>				
<p>Adm. Nr 3: - Żeromskiego 1B, 3, 3A (III etap – remont chodników i parkingów, utwardzenie terenu) - Osiedle Górka Zawadzka (remont placów zabaw) - Osiedle Górka Zawadzka (remont zniszczonych nawierzchni dróg i chodników)</p>				

	<ul style="list-style-type: none"> - Osiedle Górka Zawadzka (renowacja chodników i zieleni po remoncie budynku Prusa 14) - Konstytucji 3 Maja 2, 2A (utwardzenie terenu) - Osiedle Konstytucji 3 Maja (remont dróg) - Osiedle Konstytucji 3 Maja (remont placów zabaw)
5.	<p>Śmietniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pl. Niepodległości 15 – remont śmietnika - Osiedle Górka Zawadzka - remont śmietników i pomieszczeń po zsykach - Osiedle Konstytucji 3 Maja - remont śmietników
6.	<p>Remont instalacji z.w., c.w., c.o. i elektrycznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dworna 1 – remont leżaków centralnej c.w. w piwnicach - Bernatowicza 7 – remont leżaków centralnej c.w. w piwnicach - St. Konwy 8 – remont leżaków centralnej c.w. w piwnicach
7.	<p>Remont balkonów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Polowa 13 – remont balkonów - Polowa 15 – remont balkonów dwuetapowo – I etap
8.	<p>Remont oświetlenia zewnętrznego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Os. B.M. Cassino – remont oświetlenia osiedlowego
9.	<p>Remont dźwigów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Żeromskiego 1B - Niemcewicza 6 - Niemcewicza 8 - Niemcewicza 10
10.	Montaż stolarki okiennej

Lomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Łomży
Al. Legionów 7B, 18-400 Łomża
centrala tel. 89 216 52 66
(pieczęć jednostki)
NIP: 716-000-15-41, R: 000483145

BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2021 r.

jednostka obliczeniowa : zł.

	AKTYWA	Stan na	
		31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
A	Aktywa trwałe	129 904 343,95	152 692 994,20
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	129 153 350,07	151 818 729,31
1	Środki trwałe	129 063 542,47	125 115 781,21
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	38 309 161,75	40 101 921,45
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	90 590 707,24	84 820 742,64
c)	urządzenia techniczne i maszyny	156 722,26	181 883,67
d)	środki transportu	0,00	895,44
e)	inne środki trwałe	6 951,22	10 338,01
2	Środki trwałe w budowie	89 807,60	26 702 948,10
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych		
	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
2			
3	Od pozostałych jednostek		
IV	Inwestycje długoterminowe	750 993,88	874 264,89
1	Nieruchomości lok. użytkowe najem	750 853,78	874 124,79
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	140,10	140,10
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach		
	- udziały i akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c)	w pozostałych jednostkach	140,10	140,10

	- udziały lub akcje	140,10	140,10
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	Aktywa obrotowe	33 533 923,43	32 474 681,25
I	Zapasy	85 269,25	162 104,33
1	Materiały	85 269,25	162 104,33
2	Półprodukty i produkty w toku		
3	Produkty gotowe		
4	Towary		
5	Zaliczki na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	2 179 711,45	2 598 500,73
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu odstaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	2 179 711,45	2 598 500,73
a)	należności od osób uprawnionych	969 759,57	1 121 500,25
	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	870 211,31	1 034 592,59
	z tytułu opłat za lokale użytkowe	99 548,26	86 907,66
	z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	765 381,79	722 904,78
b)	- do 12 miesięcy	765 381,79	722 904,78
	- powyżej 12 miesięcy		
	z tytułu podatków, dotacji cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	28 901,00	325 509,39
c)	inne	415 669,09	428 586,31
e)	dochodzone na drodze sądowej		
III	Inwestycje krótkoterminowe	29 860 183,35	28 371 707,08
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	29 860 183,35	28 371 707,08
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały i akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach	0,00	2 000,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	2 000,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	29 860 183,35	28 369 707,08
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	29 860 183,35	28 369 707,08
	- inne środki pieniężne		
	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 408 759,38	1 342 369,11
		839 912,14	836 082,87
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM		
2	Saldo Wn funduszu remontowego		
3	Pozostałe	568 847,24	506 286,24
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	248 829,84	246 329,84
D	Udziały (akcje) własne		
		163 687 097,22	185 414 005,29
	AKTYWA razem		
	(suma poz. A i B i C i D)		

	PASYWA	Stan na	
		31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
A	Kapitał (fundusz) własny	148 689 064,08	142 426 138,58
		91 771 139,25	85 296 513,12
I	Kapitał (fundusz) podstawowy w tym:		
I.1	Fundusz udziałowy	719 460,06	734 472,36
I.2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 183 720,63	1 284 647,10
I.3	Fundusz wkładów budowlanych	89 867 958,56	83 277 393,66
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	55 639 766,22	55 783 577,06
	fundusz zasobowy	55 639 766,22	55 783 577,06
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	4 445,79	6 864,10
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
	- na udziały (akcje) własne		
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI	Zysk (strata) netto	1 273 712,82	1 339 184,30
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 998 033,14	42 987 866,71
I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wekslowe		
e)	inne		
III	Zobowiązania krótkoterminowe	12 051 722,84	39 468 985,19
1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	11 490 987,63	39 180 714,99
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wobec osób uprawnionych	2 902 414,76	2 581 669,29
	zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	2 756 546,19	2 439 599,42
	zobowiązania wobec lokali użytkowych	145 868,57	142 069,87
e)	pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 645 203,28	5 997 668,03
	- do 12 miesięcy	6 645 203,28	5 929 533,79
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	68 134,24

f)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
g)	zobowiązania wekslowe		
h)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	63 199,17	46 990,00
i)	z tytułu wynagrodzeń		
j)	z tytułu wniesionych wkładów	998,24	28 548 275,66
k)	inne	1 879 172,18	2 006 112,01
4	Fundusze specjalne	560 735,21	288 270,20
a)	ZFŚS	246 949,41	287 834,54
b)	fundusz remontowy	313 785,80	435,66
c)	inne fundusze		
IV	Rozliczenia międzyokresowe	2 946 310,30	3 518 881,52
i	Ujemna wartość firmy		
2a)	Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	87 207,57	99 759,31
2b)	Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	2 268 502,63	2 037 051,29
2c)	Nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości dotycząca GZM	590 600,10	1 382 070,92
	PASYWA razem	163 687 097,22	185 414 005,29
	(suma poz. A i B)		

Miejscowość: Łomża
 Data wykonania: 16.02.2022 r.
 Imię i nazwisko osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:
 Bożena Modzelewska

Zarząd:
 Prezes Zarządu LSM w Łomży Z-ca Prezesa Zarządu
 Kierownik Działu LSM w Łomży
 Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

mgr inż. Piotr Pawłowski *Krzysztof Cieśliński*

PODPISY KSIĘGOWY
mgr Bożena Modzelewska

Prezes Zarządu LSM w Łomży
Wojciech Michalak

"CONSULTING" BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA

ALICJA BIEŃKOWSKA

16-400 Suwałki, ul. Papieża Jana Pawła II 8/8 tel. 0-87 5631555, kom. 603 683 180
Nr ewidencyjny na liście firm audytorskich – 2452; e-mail alicjabienkowska@op.pl

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO Dla Walnego Zgromadzenia ŁOMŻYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ w ŁOMŻY

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2021 r.

Opinia

W imieniu firmy audytorskiej „Consulting” Biuro Biegłego Rewidenta Alicja Bieńkowska z siedzibą w Suwałkach przy ul. Papieża Jana Pawła II 8/8 (nr ewidencyjny 2452) przeprowadziłam ustawowe badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży. Al. Legionów 7B

na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **163.687.097,22 zł**
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujący zysk netto **1.273.712,82 zł**
- zestawienie zmian w funduszu własnym
- rachunek przepływów pieniężnych za w/w rok obrotowy
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Moim zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r., poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Moje badanie przeprowadziłam zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21.03.2019 r. oraz nr 3589/54/2019 oraz stosownie do ustawy z dn. 11.05 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym - Dz. U. z 2020 r., poz. 1415 z późn. zm. Moja

odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji mojego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jestem niezależna od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce.

Wypełniłam swoje inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC.W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od jednostki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważam, że dowody badania, które uzyskałam są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla mojej opinii.

Uzupełniające objaśnienia

Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego biegły zwraca uwagę, że:

Spółdzielnia nie utworzyła rezerw na świadczenia pracownicze uzasadniając swoje stanowisko w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach głównie faktem zmniejszającego się stanu zatrudnienia, które w najbliższym czasie pozwoli na spełnienie kryteriów jednostki małej określonych w art. 3 ust.1c uor. Średnioroczne zatrudnienie za rok 2021 wynosi 52,6 etatówi zmniejszyło się o 6,9 etatu. Przychody ze sprzedaży wynoszą 43,5 mln zł i na przestrzeni wielu jeszcze lat nie przekroczą progu określonego dla statusu jednostki małej. Ponadto wg wyceny aktuarialna na 2020 r. oszacowane rezerwy krótkoterminowe stanowią kwotę 155,0 tys. zł, natomiast długoterminowe 963,9 tys. zł, co stanowi łącznie 1.118,9 tys. zł, która to stanowi 0,6 % udziału sumy bilansowej oraz 0,8 % kapitału własnego, przy czym udział rezerw krótkoterminowych odnoszonych w koszty stanowi zaledwie 0,37 %.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za badane 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 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 jej zdolności 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 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.

Odowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Moim celem jest uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego moją opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje 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 prowadzenia jej spraw przez Zarząd obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosuję zawodowy osąd i zachowuję zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikuję i oceniam ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektuję i przeprowadzam procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskuję dowody badania, które są wystarczające odpowiednio, aby stanowić podstawę dla mojej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskuję 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;
- oceniam odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągam wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd 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 dochodzę do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest ode mnie zwrócenie uwagi w moim sprawozdaniu na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikuję moją opinię. Moje wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia mojego sprawozdania z badania, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniam ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcji zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021.

Odowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odowiedzialność biegłego rewidenta

Moja opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego moim obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności i czyniąc to - rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub moją wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzę istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jestem zobowiązana poinformować o tym w moim sprawozdaniu z badania. Moim 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, moim 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 wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu - uzyskanej podczas mojego badania oświadczam, że nie stwierdziłam w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Alicja Bieńkowska nr ewid. 220 działająca w imieniu firmy audytorskiej "CONSULTING" Biuro Biegłego Rewidenta Alicja Bieńkowska 16-400 Suwałki, ul. Papieża Jana Pawła II 8/8 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 2452.

Suwałki, dnia 17.03.2022 r.

Elektronicznie
podpisany
przez Alicję
Bieńkowską
Data:
2022.03.17
14:01:38 +01'00'

CZĘŚĆ IV. SPRAWY WAŻNE DLA PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI ZASOBÓW.

1. Segregacja odpadów.

W związku z wchodzącymi w życie coraz bardziej restrykcyjnymi przepisami w zakresie segregacji odpadów komunalnych (Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29.XII.2016r.- Dz.Ust. z 2017r. poz.19), zarządcy nieruchomości muszą je wprowadzać i stosować.

Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łomży w ostatnich latach wybudowała i wyremontowała ponad 90% altan śmietnikowych. Składowane są w nich pojemniki na odpady zmieszane, gdzie wsyp nieczystości odbywa się z zewnątrz poprzez klapy zsypowe. Każda z altan zamykana jest na zamek systemowy, uniemożliwiający dostęp osobom nieupoważnionym, przez co został poprawiony komfort składowania i odbioru odpadów oraz poprawiła się estetyka i porządek wokół samych altan.

Wykonaliśmy również wiele nowych stanowisk do segregacji odpadów oraz wymieniliśmy większość pojemników. Są to jednak znaczące koszty które ciągle ponosimy, ponieważ duża część pojemników ze względu na zły stan techniczny nie nadaje się do dalszej eksploatacji i remontu.

Tematem ciągle powracającym i mającym wiele uwag i zastrzeżeń, jest niewłaściwa segregacja odpadów przez użytkowników lokali. Pomimo, że cały czas w środkach masowego przekazu toczy się kampania informacyjna i mieszkańcy otrzymali informatory objaśniające sposób właściwej segregacji, to nadal zauważamy, że wiele osób lekceważy te zalecenia. Do pojemników na odpady zmieszane wrzucane są śmieci, które powinny trafić do koszy na szkło, plastik czy papier.

Nagminnym stało się składowanie przez mieszkańców odpadów wielkogabarytowych, bezpośrednio przy altanach śmietnikowych - poza terminem ich zbiórki; stare meble, armatura łazienkowa, płyty, dywany, wykładziny, gruz itp.

Składowanie takich odpadów przy altanach śmietnikowych i pojemnikach do segregacji odpadów poza wyznaczonym terminem ich zbiórki jest niezgodne z obowiązującymi przepisami, stwarza pogorszenie warunków zamieszkiwania, utrzymania porządku i czystości, naraża pozostałych mieszkańców na dodatkowe koszty. Zgodnie z obowiązującym w mieście Łomża regulaminem, odbiór odpadów wielkogabarytowych odbywa się cztery razy w ciągu roku i przed każdą z takich zbiórek, z wyprzedzeniem, na kłatkach schodowych wywieszane są ogłoszenia informujące o terminie. Informacje o terminach zbiórki odpadów wielkogabarytowych można uzyskać na stronie internetowej Miasta jak i w Urzędzie.

Jednocześnie informujemy, że mieszkańcom ŁSM w Łomży, którzy uiszczają opłaty za wywóz nieczystości a wykonują remonty w swoich mieszkaniach, przysługuje nieodpłatnie pojemnik na wywóz gruzu. W takiej sytuacji, należy wypełnić odpowiednie zgłoszenie w firmie „BŁYSK” i umówić się na termin jego ustawienia.

Na podstawie Uchwały Rady Miasta Łomża Nr 489/LII/22 z dnia 30.03.2022 r. w sprawie określenia metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i ustalenia wysokości tej opłaty. Rada Miejska Łomży określiła od 01 maja 2022r. miesięczne opłaty od gospodarstwa domowego w zabudowie wielorodzinnej w wysokości **17,90 zł miesięcznie od jednej zamieszkującej osoby. Jednocześnie zobowiązani jesteśmy do segregowania odpadów.**

Pamiętajmy, że właściwa segregacja odpadów ma bardzo duży wpływ na koszty ich zbiórki, wywozu, składowania na wysypisku śmieci a tym samym na wzrost naszych opłat.

ZASADY PRAWIDŁOWEJ SEGREGACJI ODPADÓW

 SKŁO	WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">szkło białe i kolorowebutelki i słoiki szklane po napojachszklane opakowania po kosmetykach	NIE WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">szkła okiennego, lusterżarówek, świetlówekporcelany, doniczek, ceramiki
 PLASTIK - METAL	WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">ZGNIECIONE, puste butelki plastikoweplastikowe i metalowe nakrętkizgniecione kartony po napojach, mlekuplastikowe zabawkipuszki, kapsle	NIE WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">opakowań po olejach spożywczych i silnikowychczęści samochodowychpuszki po farbach, styropianu
 BIO	WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">owoce, warzywaresztki żywności, skorupki jajresztki roślinne, chwasty, liści, skoszoną trawę, kwiaty doniczkowe <p>PRZED WRZUCENIEM NALEŻY OPRÓŻNIĆ Z OPAKOWAŃ FOLIOWYCH</p>	NIE WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">kości zwierzątpełnych worków z odkurzaczaodchodów zwierzęcychzmieszanych odpadów komunalnych
 PAPIER	WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">ZGNIECIONE opakowania kartonowegazety, ulotki reklamowe, książkitorby, worki papierowe	NIE WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">tapet, worków po wapnie, cementeręczników papierowych, zużytych chusteczek higienicznych, pampersówkartonów po mleku i napojach
 ZMIESZANE	WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">artykuły higieniczne (pieluchy, zużyte chusteczki i ręczniki, itp.)resztki żywności pochodzenia zwierzęcegozużyta zniszczona odzież	NIE WRZUCAMY <ul style="list-style-type: none">odpadów budowlanychleków, chemikaliów, baterii, żarówekauto części (m.in. opony)

Przypominamy, że do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych zlokalizowanego w Zakładzie Gospodarowania Odpadami Sp. z o.o. przy ul. Akademickiej 22, od poniedziałku do piątku w godz. 7.00 - 16.00 w sobotę od 8.00 - 14.00, mieszkańcy Łomży mogą bezpłatnie oddać następujące selektywnie zebrane odpady komunalne:

- papier i tekturę,
- tworzywa sztuczne,
- drewno,
- opakowania ze szkła,
- zużyte opony,
- oleje silnikowe,
- zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny,
- zużyte baterie i akumulatory,
- przeterminowane leki,
- farby, kleje, lepiszcza,
- środki ochrony roślin,
- odpady wielkogabarytowe,
- odpady remontowe i budowlane (gruz betonowy i ceglany w niewielkiej ilości).

Na terenie Spółdzielni rozstawiono ponadto kontenery na drobny zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny. Pojemniki znajdują się:

- parking przy ul. Prusa, altana śmietnikowa przy budynku Prusa 23,
- wjazd na teren posesji przy ul. Pięknej 1.



2. Wentylacja mieszkań.

Wentylacja grawitacyjna.

Wszystkie obiekty oprócz budynków przy ul. Broniewskiego 1a, Reymonta 5a i Reymonta 7a będące w zasobach ŁSM w Łomży posiadają wentylację grawitacyjną, której zadaniem jest wymiana powietrza w pomieszczeniach. W celu zapewnienia prawidłowej wymiany powietrza należy spełnić następujące warunki:

- zapewnić dopływ powietrza zewnętrznego poprzez nawiewniki okienne,
- zapewnić przepływ powietrza z pokoi do kuchni i łazienki; w tym celu wskazane jest by drzwi do pokoi miały podcięcia, a drzwi łazienkowe w dolnej swej części otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m²,
- zapewnić wolny przekrój kratki wywiewnej celem swobodnego przepływu powietrza zużytego z pomieszczenia; w pomieszczeniach łazienki i kuchni powinny być zamontowane kratki wentylacyjne zgodne z przepisami prawa tj. o powierzchni minimum 0,0196 m²,
- nie dozwolone jest podłączanie do kanałów wentylacji grawitacyjnej zbiorczej (zarówno w łazience jak i kuchni) urządzeń mechanicznych /wentylatory, pochłaniacze /,
- zabronione jest przenoszenie pomieszczenia kuchni do pomieszczenia dużego (innego) pokoju – przebudowa wentylacji grawitacyjnej wymaga pozwolenia na budowę i musi być zgodna z wymaganiami przepisów techniczno budowlanych.

Zapewnienie napływu i przepływu powietrza należy do obowiązków użytkownika lokalu.

Skutki niedostatecznej wentylacji to:

- zaparowane szyby w oknach,
- utrzymujący się nieprzyjemny zapach,
- grzyb i pleśń na nadprożach, ościeżnicach okiennych, pod parapetem, w narożach pokoi, za meblami,
- wykraplanie się pary wodnej na chłodnych powierzchniach ścian,
- pęcznienie drewnianych mebli i podłóg,
- złe samopoczucie - bóle i zawroty głowy, zmęczenie, podrażnienia błony śluzowej nosa, podrażnienia gardła, uczulenia, alergie, w skrajnym wypadku może nastąpić nawet powolne obumieranie kory mózgowej, konsekwencja złej wentylacji i oddychania zanieczyszczonym powietrzem może być astma lub inne choroby dróg oddechowych, a nawet nowotwory,
- niszczenie konstrukcji budynku - wnikanie wilgoci do ścian i stopniowa ich destrukcja.

Wentylacja mechaniczna.

Budynki przy ul. Broniewskiego 1a, Reymonta 5a i Reymonta 7a wyposażone są w higrosterowaną wentylację mechaniczną. W obiektach tych znajdują się odrębne układy wyciągowe dla kuchni, łazienek oraz toalet. Powietrze napływa do pokoi i kuchni przez ciśnieniowe nawiewniki okienne (przez cały rok nawiewniki powinny znajdować się w pozycji otwartej). Liczba nawiewników w lokalu wynika z sumarycznej ilości powietrza usuwanego z mieszkania podzielonej przez maksymalną wydajność nawiewnika. Wentylacja przeznaczona jest do pracy ciągłej. Powietrze wyciągane jest przez automatycznie regulowane kratki higrosterowane. Kratki te pełnią rolę automatycznych regulatorów (zwiększają wydajność w przypadku wzrostu wilgotności w pomieszczeniu). Powietrze wspólnymi kanałami usuwane jest wentylatorem znajdującym się na dachu budynku. Każdy pion wentylacyjny, za wyjątkiem pionu okapowego, zakończony jest jednym (wspólnym) wentylatorem. Wentylatory te pracują w systemie ciągłym, a ich wydajność zależna jest od stopnia automatycznego otwarcia przepustnic w kratkach wyciągowych mieszkań. Wentylatory pracują z płynną regulacją mocy, zależną od sumarycznego zapotrzebowania na usuwane powietrze ze wszystkich mieszkań, będących w obrębie tego samego pionu wentylacyjnego.

Na co należy zwrócić uwagę podczas eksploatacji kratki wentylacji mechanicznej.

Nie należy samodzielnie regulować dolnej przepustnicy kratki gdyż wydajności zostały ustawione zgodnie z założeniami projektowymi.

Kratki wyciągowe należy 2 razy do roku czyścić.

Najprostszym sposobem jest wyssanie kurzu z kratki za pomocą domowego odkurzacza – przyłożenie rury ssącej do zewnętrznego otworu, plastikowego elementu obudowy kratki.



Wentylacja instalacji okapowej.

W kuchni znajduje się pion pozwalający na podłączenie okapu kuchennego. Każde przyłącze zostało wyposażone w szczelną klapę zwrotną o średnicy 125 mm. Zgodnie z Polską Normą PN-83/B-03430 – Wentylacja w budynkach mieszkalnych - zaleca się projektowanie urządzeń wentylacyjnych umożliwiających okresowe zwiększanie strumienia objętości powietrza do co najmniej 120 m³/h. Z taką też wydajnością powinny pracować okapy instalowane w Państwa mieszkaniach. Zamontowanie okapu o większej mocy może skutkować powstaniem ciągu wstecznego to jest nawiewu powietrza do pomieszczenia przez kanał wyciągowy.

Wnioski i zalecenia:

- wydajności instalowanych okapów powinny mieścić się w zakresie 120 - 200 m³/h,

- w przypadku posiadania okapu o większej wydajności niż 200 m³/h należy używać niskich biegów wentylatora,
- wentylacja ogólna pracując w zależności od stopnia wilgotności względnej w mieszkaniu jest w stanie usunąć nadmiar wilgoci powstały przy użytkowaniu mieszkania,
- bezpieczne jest stosowanie pochłaniaczy instalowanych nad kuchniami zamiast okapów, które po oczyszczeniu powietrza zwracają je do pomieszczenia nie powodując stworzenia ujemnego bilansu ilościowego,
- nawiewniki powietrza powinny być stale otwarte, instalacja wyciągowa sama dostosuje ilość pobieranego powietrza,
- aby zapewniony był przepływ powietrza z elementów nawiewnych do instalacji wyciągowej w obrębie mieszkania należy stosować podcięcia w drzwiach lub otwory o powierzchniach netto:
 - o do pokoi min. 80 cm²
 - o do kuchni, łazienek i toalet min. 200 cm²
- na wszelkie zmiany układu wentylacji w mieszkaniu należy posiadać pisemną zgodę ŁSM w Łomży, gdyż jakkolwiek zmiana np. zdjęcie kratki, zamiana na inną, wydłużenie kanału, rozejście z jednego kanału na dwa lub więcej itp. może przyczynić się do zaburzenia systemu wentylacji dla mieszkań podłączonych do tego samego pionu wentylacyjnego.

Instalacja wentylacji mechanicznej w budynku przy ul. Reymonta 7a.



3. Cyfrowe rozwiązania w modernizacji wind.

Na przestrzeni ostatnich 30 lat można zauważyć znaczący rozwój technologii. Wystarczy porównać dostępne telefony czy komputery do tych, których jeszcze niedawno używaliśmy. Postęp technologiczny nie omija branży dźwigowej. Większość wind w blokach powstałych w PRL dobiega końca swojego okresu użytkowania. A wymiana windy w budynku mieszkalnym to nie tylko zwiększenie wartości nieruchomości, większe bezpieczeństwo czy poprawa efektywności energetycznej, ale również możliwość korzystania z najnowszych technologii, takich jak Internet Rzeczy. Dziś w ramach Internetu Rzeczy na całym świecie współpracuje ze sobą ponad 20 miliardów urządzeń. Szybko rosnąca wartość tej branży czyni ją jedną z kluczowych gałęzi rozwoju technologicznego.

Dlaczego warto wymienić windę na nową?

W przypadku starszych wind ryzyko wystąpienia awarii jest bardzo duże. Elementy konstrukcyjne urządzenia ulegają naturalnemu zużyciu. Tego typu, przestarzałe windy mogą być uznane za niebezpieczne dla pasażerów m.in. poprzez wykorzystanie szyb w drzwiach przystankowych czy ciężar i niewygodę ręcznego ich otwierania. Wymiana windy się opłaca. Mieszkańcy zyskują nie tylko nową, bezpieczną windę, ale także dzięki ekologicznym rozwiązaniom zmniejszają się koszty eksploatacyjne. W nowo instalowanych urządzeniach istnieje także możliwość skorzystania z najnowszych technologii.

Winda przeznaczona do modernizacji

Specyfika modernizacji wymaga konieczności dopasowania parametrów nowej windy do istniejącego budynku m. in. szybu, otworów drzwi szynowych lub wysokości nadszybia. Nie każdy dźwig będzie w stanie spełnić wszystkie wymagania. Priorytetem są bezpieczeństwo, dopasowanie do istniejącego szybu oraz komfort eksploatacyjny urządzeń. W odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku powstała winda Schindler 3000 Plus, która jest elastyczna pod każdym względem, tak by idealnie dopasować się do budynku. Wymiary kabiny można dopasować do rozmiarów nawet bardzo małego szybu w skokach co 10 mm, a położenie drzwi kabinowych reguluje się płynnie co 1 mm. Jednak społeczne oczekiwania nie dotyczą jedynie usuwania barier komunikacyjnych. Nie bez znaczenia jest nie tylko ekologia, ale również technologia. Dźwig Schindler 3000 Plus wykorzystuje o 40% mniej energii niż dźwigi o napędzie konwencjonalnym, co przekłada się na koszty utrzymania urządzenia. Ponadto winda Schindler 3000 Plus może zostać podłączona do Internetu Rzeczy, dzięki usługom Schindler Ahead.

Nie tylko nowa winda, ale również najnowsza technologia

Wspomniana wcześniej usługa Schindler Ahead to implementacja Internetu Rzeczy w windach. Urządzenie brzegowe zainstalowane w Schindler 3000 Plus przekazuje dane z urządzenia do

chmury diagnostycznej, w której następuje przetwarzanie informacji. Pozwala to na rzeczywisty podgląd w stan windy, a tym samym na natychmiastową reakcję w przypadku zdarzeń lub awarii. Dzięki temu usterki wykrywane są niezwłocznie, a skuteczność ich rozwiązywania jest dużo większa dzięki wstępnej zdalnej analizie wykonanej przez zaawansowane algorytmy oraz zespół ekspertów dźwigowych. Jest to usługa rewolucjonizująca podejście do procesu diagnostyki i konserwacji wind, zapewniająca pełną dostępność informacji. Jakie są główne zalety, zarówno dla zarządców jak i dla mieszkańców?

- Krótszy czas reakcji - automatyczne wykrywanie błędów i powiadamianie personelu technicznego zdecydowanie przyspieszające usunięcie awarii. Oszczędzany jest czas, gdyż usterka zauważona jest natychmiast i niezwłocznie podejmowane są kroki, aby ją rozwiązać.
- Zwiększenie dostępności urządzeń – zdalna diagnostyka pozwala na podjęcie działań przez firmę Schindler jeszcze przed pojawieniem się na dźwigu niekiedy powodując, że fizyczna wizyta na obiekcie w ogóle nie jest potrzebna. W sytuacji, kiedy jednak wizyta taka jest niezbędna, konserwator wiedząc jaka jest przyczyna usterki, może od razu wziąć ze sobą uszkodzony komponent jeszcze przed pojawieniem się na urządzeniu.
- Stała diagnostyka - nieprzerwany monitoring i analiza danych umożliwiają planowanie z wyprzedzeniem adekwatnych działań serwisowych, bez konieczności zgłaszania problemu ze strony klienta.

Finansowanie inwestycji

Jednym z ważniejszych aspektów podczas podejmowania decyzji o rozpoczęciu modernizacji wind jest koszt związany z tą inwestycją. Koszt ten jest ustalany indywidualnie i zależy od wielu czynników. Wykorzystując istniejący szyn koszt ten zwykle rozkłada się na wielu mieszkańców, którzy przeważnie w ciągu 2–3 lat są w stanie sami sfinansować całą inwestycję. Schindler Polska oferuje także atrakcyjne możliwości finansowania, takie jak wydłużony termin płatności.

Fachowe wsparcie

Znamy się na windach. Produkujemy je od ponad 140 lat. Jesteśmy niekwestionowanym liderem w dziedzinie modernizacji w Polsce - zmodernizowaliśmy ponad 2000 urządzeń, w przeszło 100 spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych w Polsce. Oferujemy kompleksowe wsparcie w procesie modernizacji zaczynając od doradztwa, poprzez wsparcie w tworzeniu projektu, prace budowlane, montaż windy i finalną rejestrację w UDT oraz uruchomienie nowego urządzenia.



4. Dodatki mieszkaniowe.

Dodatek mieszkaniowy jest formą pomocy dla osób, które mają trudności z wnoszeniem bieżących opłat mieszkaniowych.

Komu przysługuje?

Dodatek mieszkaniowy przysługuje najemcom, podnajemcom, właścicielom lokali mieszkalnych, i innym osobom mającym tytuł prawny do lokalu, a także osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny albo socjalny osiągającym niskie dochody i nie będącym w stanie samodzielnie opłacać wydatków na mieszkanie.

Wnioskodawca musi spełniać kryteria dochodowe i normatywy powierzchniowe w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa domowego.

Wymagane dokumenty

1. Wypełniony wniosek o przyznanie dodatku mieszkaniowego z potwierdzoną przez administrację osiedla wysokością ponoszonych w miesiącu poprzedzającym dzień złożenia wniosku wydatków związanych z zajmowaniem lokalu oraz dokumenty potwierdzające wysokość ponoszonych opłat.
2. Wypełniona deklaracja o dochodach osiągniętych przez wszystkie osoby zameldowane

i przebywające w lokalu w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę składania wniosku wraz z:

- zaświadczeniem z zakładu pracy o dochodzie uzyskanym,
- decyzją ZUS o wysokości renty, emerytury,
- oświadczeniem / na piśmie / lub zaświadczeniem wydanym przez naczelnika właściwego urzędu skarbowego, o wysokości dochodu z pozarolniczej działalności gospodarczej, w przypadku prowadzenia działalności opodatkowanej na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 26.07.1991r.o podatku dochodowym od osób fizycznych,
- umową wynajmu, dzierżawy lub innymi dokumentami świadczącymi o osiąganym dochodzie.

Od 9 lutego 2022 r. kryterium dochodowe wynosi 2 265,01 zł w gospodarstwie jednoosobowym oraz 1 698,76 zł w gospodarstwie wieloosobowym.

Za dochód uważa się dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 111).

Wszystkie dostępne informacje znajdują się pod adresem: <http://um.lomza.pl/bip/ebiuro.php>

Miejsce załatwienia sprawy:

Wydział Spraw Społecznych i Zdrowia

Referat Spraw Lokalowych

tel. 86/ 216-09-92

ul. Polna 16

5. Inne formy pomocy.

Przypominamy mieszkańcom ŁSM w Łomży o możliwości skorzystania z form pomocy:

- **dodatek osłonowy** – jest to element rządowej tarczy antyinflacyjnej, który ma zniwelować rosnące ceny energii, gazu i żywności. Zgodnie z zaproponowanymi przepisami będzie on przysługiwał gospodarstwu domowemu, którego przeciętne miesięczne dochody nie przekraczają 2100 zł w gospodarstwie jednoosobowym albo 1500 zł na osobę w gospodarstwie wieloosobowym. Wniosek o dodatek osłonowy należy złożyć osobiście w Dziale Świadczeń Rodzinnych, ul. Polna 16, lub drogą elektroniczną, jeśli posiadacie Państwo podpis zaufany lub kwalifikowany. Wniosek można złożyć najpóźniej do 31 października 2022 r.

- **świadczenie pieniężne za zapewnienie zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy** przybywającym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w związku z działaniami wojennymi – osoby które zapewniają zakwaterowanie i wyżywienie osobom z Ukrainy mogą otrzymać świadczenie w wysokości 40 zł za każdy dzień pomocy. Wniosek należy złożyć w swoim urzędzie gminy.

Rozporządzenie wraz z wnioskiem dostępne jest pod adresem:

<https://dziennikustaw.gov.pl/D2022000060801.pdf>

- **pomoc finansowa na zakup leków** – jest to miejski program osłonowy w zakresie pomocy finansowej na zakup leków dla mieszkańców Miasta Łomża na lata 2021-2023. Pomoc przysługuje jeżeli miesięczne wydatki na zakup leków przekroczyły kwotę 70 zł a dochód osoby samotnie gospodarującej lub dochód na osobę w rodzinie nie przekroczył 200% kryterium dochodowego określonego odpowiednio zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (kryterium dla osoby samotnej - 776 zł, dla osoby w rodzinie – 600 zł).

Wnioski o przyznanie pomocy można pobrać ze strony internetowej MOPS Łomża <http://mopslomza.pl/pliki/> lub uzyskać informacje w MOPS, ul. Dworna 23b tel. 86 216-42-60,

786-812-861.

6. Eksploatacja instalacji gazowych na gaz płynny propan – butan.

Podstawowe zasady prawidłowego użytkowania bezprzewodowych instalacji gazu zasilanych z butli gazowych propan – butan:

- w jednym mieszkaniu lub lokalu użytkowym nie należy instalować więcej niż dwóch butli o nominalnej zawartości gazu do 11 kg,
- w pomieszczeniu, w którym instaluje się butlę, należy zachować temperaturę niższą niż 35°C; butle z gazem przechowywać w miejscu suchym oraz dobrze wentylowanym,
- butlę należy instalować wyłącznie w pozycji pionowej,
- butlę należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi,
- między butlą a urządzeniem promieniującym ciepło, zgodnie z przepisami, należy zachować odległość co najmniej 1,5 m,
- butli nie należy umieszczać w odległości mniejszej niż 1,0 m od urządzeń mogących powodować iskrzenie – gniazda, kontakty, włączniki elektryczne,
- urządzenia gazowe należy łączyć z reduktorem ciśnienia gazu na butli za pomocą elastycznego przewodu o długości nie przekraczającej 3,0 m i wytrzymałości na ciśnienie co najmniej 300 kPa, odpornego na składniki gazu płynnego, uszkodzenia mechaniczne oraz temperaturę do 60°C,
- urządzenia gazowe o mocy cieplnej przekraczającej 10 kW należy łączyć z przewodem elastycznym, o którym mowa w pkt 7, rurą stalową o długości co najmniej 0,5 m,
- nie dozwolone jest samowolne wykonywanie instalacji gazowej propan-butan w mieszkaniu przystosowanym do kuchni elektrycznych,
- stosowanie instalacji gazowych zasilanych gazem płynnym dopuszcza się tylko w budynkach niskich (co najwyżej czterokondygnacyjnych),
- należy udostępnić mieszkanie do corocznego przeglądu instalacji gazowej i drożności kanałów wentylacyjnych.

GAZ W MIESZKANIU JAK UNIKAĆ ZAGROZEŃ ZWIĄZANYCH Z UŻYTKOWANIEM GAZU



Gdy poczujesz gaz !!!

- zawiadom jak najszybciej pogotowie gazowe - **992** i straż pożarną - **998** (ewentualnie administrację budynku),
- nie włączaj światła ani żadnych urządzeń elektrycznych (jeśli to możliwe odłącz urządzenia, które mogą się samoczynnie uruchomić, jak np. lodówkę, urządzenia podłączone pod czasowe wyłączniki zasilania) – najlepiej odłączyć dopływ prądu bezpiecznikiem!
- powiadom sąsiadów,
- zamknij zawór gazu w mieszkaniu,
- otwórz okna,
- wyjdź na zewnątrz budynku oczekując na przyjazd służb ratowniczych.

7. Bezpieczeństwo pożarowe w obiektach mieszkalnych

Zasady postępowania w przypadku pożaru w budynku mieszkalnym:

Pożar w budynku mieszkalnym powstać może w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach, poddaszach, zspach, pionach instalacji elektrycznych oraz innych instalacji. W każdym budynku mieszkalnym wielorodzinnym powinna znajdować się instrukcja postępowania na wypadek pożaru informująca o numerach alarmowych oraz podstawowych zasadach postępowania.

W przypadku zauważenia pożaru należy niezwłocznie zaalarmować osoby przebywające w strefie zagrożenia oraz wezwać straż pożarną (**tel. 998**).

Po wybraniu numeru alarmowego straży pożarnej **998** i zgłoszeniu się dyżurnego należy spokojnie i wyraźnie podać:

- swoje imię i nazwisko, numer telefonu, z którego nadawana jest informacja o zdarzeniu,
- adres i nazwę obiektu,
- co się pali, na którym piętrze,
- czy występuje zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego,
- po podaniu informacji nie odkładać słuchawki do chwili potwierdzenia przyjęcia zgłoszenia.

Przyjmujący może zażądać:

- potwierdzenia zgłoszenia poprzez oddzwonienie,
- dodatkowych informacji, które w miarę możliwości należy podać.

Największe zagrożenie dla osób przebywających w pobliżu pożaru niesie ze sobą zadymienie poziomych i pionowych dróg ewakuacji.

1. W przypadku pożaru we własnym mieszkaniu należy:

- wyprowadzić z mieszkania dzieci i osoby niepełnosprawne,
- w zależności od zaistniałej sytuacji podjąć działania gaśnicze, wyłączyć dopływ gazu i energii elektrycznej, nie otwierać okien,
- jeśli ugaszenie pożaru we własnym zakresie jest niemożliwe, opuścić mieszkanie zamykając drzwi jedynie na klamkę,

Uwaga! Nie można dopuścić do odcięcia przez pożar drogi wyjścia z mieszkania.

- zaalarmować straż pożarną i osoby znajdujące się w sąsiednich lokalach,
- w przypadku odcięcia drogi wyjścia z mieszkania udać się do pomieszczenia najdalej usytuowanego od pożaru posiadającego okno lub balkon zabierając ze sobą (jeśli jest to możliwe) mokry koc zamykając za sobą drzwi do innych pomieszczeń na klamkę. Wezwać pomoc przez okno lub z balkonu, a w przypadku silnego wzrostu temperatury i zadymienia położyć się na balkonie pod oknem i okryć szczelnie kocem lub innym okryciem.

8. Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta

Przypominamy mieszkańcom ŁSM w Łomży o funkcjonowaniu modułu **e-BOK**. Podstawowym zadaniem tego narzędzia jest umożliwienie sprawdzenia za pośrednictwem Internetu stanu konta z tytułu opłat za używanie lokali. Zastosowanie takiego rozwiązania daje możliwość bezobsługowego przekazywania niezbędnych informacji zainteresowanym, bez konieczności wizyty w siedzibie Spółdzielni. Aby uzyskać dostęp do Web konta należy, z dokumentem tożsamości, udać się do siedziby ŁSM w Łomży, Al. Legionów 7B, Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (pokój nr 3), wypełnić i złożyć formularz zgłoszeniowy e-BOK. Po spełnieniu powyższych wymogów każdemu z mieszkańców zostanie wydany identyfikator oraz tymczasowe hasło dostępu do modułu, które przy pierwszej rejestracji należy zmienić na docelowe, indywidualne. Przez cztery lata funkcjonowania modułu e-BOK wydano około 940 identyfikatorów.

Przyjęcia interesantów przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży przyjmuje interesantów w siedzibie Spółdzielni przy Al. Legionów 7b w Łomży. W celu określenia terminu spotkania prosimy o kontakt telefoniczny pod numerem 506 230 629.

Numery telefonów

Zgłaszanie awarii po godzinach pracy na telefony dyżurne:

- awarie i usterki elektryczne, elektryk dyżurny **tel. 694 430 631**
- awarie i usterki hydrauliczne, hydraulik dyżurny **tel. 517 046 122**

Awarie i usterki w godzinach pracy należy zgłaszać w administracjach osiedli.

Administracja osiedla Centrum

Przyjmowanie zgłoszeń,
dodatki mieszkaniowe **506 230 424**

Kierownik **506 230 257**

Administrator osiedla, rozliczenia lokali,
wymiana stolarki, windykcja zadłużenia **506 230 013**

Zarządzanie usługami konserwatorskimi,
wymiana stolarki **506 230 370**

Rozliczenia mediów **506 230 388**

Administracja osiedla Jantar

Przyjmowanie zgłoszeń,
dodatki mieszkaniowe **506 230 314**

Kierownik **506 230 226**

Administrator osiedla, windykcja zadłużenia **506 230 201**

Rozliczenia mediów **506 230 289**

Zarządzanie usługami konserwatorskimi,
wymiana stolarki **506 230 162**

Administracja osiedli Górka Zawadzka i Konstytucji

Przyjmowanie zgłoszeń,
dodatki mieszkaniowe **506 230 272**

Kierownik **506 230 263**

Administrator osiedla, windykcja zadłużenia **506 230 389**
506 230 093

Rozliczenia mediów **664 085 629**

Zarządzanie usługami konserwatorskimi, **506 230 088**

Rozliczenia lokali, wymiana stolarki **518 335 982**

Sekretariat Zarządu ŁSM - centrala

e-mail: sekretariat@lsmlomza.pl

Oplaty za lokale mieszkalne

86 216-52-66 lub 506 230 059

506 230 633 (os. Centrum i Konstytucji)

506 230 303 (os. Jantar i Górka Zawadzka)

506 230 717 i 506 230 708

Dział członkowsko-mieszkaniowy

Dział techniczny

Z-ca Prezesa Zarządu, Kierownik Dz. Tech.

606 953 588

506 230 429

Specjalista ds. inwestycji i remontów

662 051 699

Dział GZM

Członek Zarządu, Kierownik Dz. GZM

- rozliczanie zużycia wody

- lokale usługowe

Pogotowie dźwigowe

Usterki T.K. VECTRA infolinia

506 230 680

506 230 073

506 230 528

506 230 452

508 073 397

801 080 180

