

**ŁOMŻYŃSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
w ŁOMŻY**

- **Sprawozdanie z działalności za 2019 rok**
- **Kierunki na lata 2020/2021**

Wstęp	3
Część I. Informacja o realizacji zadań uchwalonych w 2019 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 2019 roku.....	14
Część III. Kierunki działalności Spółdzielni	18
1. Główne kierunki działalności ŁSM w Łomży na lata 2020/2021 (projekt).....	18
2. Wykaz zadań remontowych planowanych na 2020 rok.....	18
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. Eksploatacja instalacji gazowych na gaz płynny propan- butan.....	37
4. Informacje Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Łomży.....	39
5. E-BOK	40

Szanowni Państwo,

uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 marca 2020r. tegoroczne Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży zostało podzielone na dwie części.

Pierwsza część, obejmująca członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie osiedli Centrum i Jantar odbędzie się w dniu 8 września 2020 roku o godz. 14⁰⁰ w sali widowiskowej Centrum Kultury przy ul. Sadowej 12 A w Łomży (wejście od ul. Polowej).

Druga część, obejmująca członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie osiedli Górka Zawadzka i Konstytucji odbędzie się w dniu 9 września 2020 roku o godz. 14⁰⁰ 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 2020 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.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży za rok 2019.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży za rok sprawozdawczy 2019 łącznie z bilansem i załącznikami.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni.
9. Przedstawienie wyników z przeprowadzonej częściowej lustracji Spółdzielni.
10. Uchwalenie kierunków działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży na lata 2020/2021.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.
12. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie pod dowolnym tytułem prawnym pawilonu handlowo – usługowego o powierzchni 317 m² przy ul. Bolesława Prusa 8 A w Łomży oraz działki, na której jest posadowiony, o nr 10795/20 i powierzchni 748 m².
13. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 12132/1 o powierzchni 53 m² przy ul. Władysława Broniewskiego 28 w Łomży.
14. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.
15. Wybór przedstawiciela na najbliższy Zjazd Przedkongresowy.
16. 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.

CZĘŚĆ I. Informacja o realizacji zadań uchwalonych w 2019 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.

Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży uchwałą nr 8/2019 określiło następujące kierunki działania Spółdzielni na lata 2019/2020:

Zadanie 1.

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

Realizacja:

W roku 2019 kontynuowana była termomodernizacja budynków. Na prace te przeznaczono 4 037,8 tys. zł, tj. 45,8% nakładów.

Prowadzono roboty dociepleniowe na 9 budynkach mieszkalnych (na 3 budynkach docieplenie wszystkich ścian, na 2 budynkach docieplenie ścian od strony wiatrołapów i rozbudowa wiatrołapów, na 2 budynkach docieplenie ścian zewnętrznych podłużnych bez szczytowych i na 2 budynkach docieplenie ścian z balkonami).

Na 3 budynkach roboty budowlane będą zakończone w 2020 roku – remont dwuetapowy.

Przeciętnie rocznie w latach 1999-2019 na termomodernizację zasobów przeznaczaliśmy 3 969,6 tys. zł, tj. 55,1% nakładów remontowych.

Wykaz zadań remontowych zrealizowanych w 2019 roku przedstawiony jest w tablicy nr 8 na stronach 14-17.

Zadanie 2.

Prowadzenie inwestycji - budowa budynku przy ul. Reymonta 7A.

Realizacja:

Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łomży rozpoczęła w lutym 2019 roku budowę budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Władysława Reymonta 7A. Znajdzie się w nim 123 mieszkania o powierzchniach od 28 do 78 m², 83 miejsca postojowe w trzech garażach wielostanowiskowych oraz 47 miejsc postojowych na zewnątrz. W budynku znajdować się będą 3 nieuciążliwe lokale usługowe zlokalizowane w narożniku parteru budynku od strony ulicy Reymonta. W podpiwniczeniu i na parterze budynku znajdować się będą komórki lokatorskie i pomieszczenia ogólnodostępne (wózkownie). Budynek wykonywany jest w technologii tradycyjnej ze ścianami piwnicznymi żelbetowymi wylewanymi.

Zgodnie z obowiązującymi w Spółdzielni wysokimi standardami budynek wyposażony zostanie w:

1. Systemy ograniczające zużycie energii cieplnej:
 - instalację do podgrzewu wody wykorzystującą energię słoneczną (instalacja solarna),

- instalację sterowania centralnym ogrzewaniem szwedzkiej firmy eGain.
- 2. System mechanicznej wentylacji zapewniający odpowiednio intensywną wymianę powietrza w mieszkaniach bez względu na warunki atmosferyczne.
- 3. Instalacje telekomunikacyjne, w tym:
 - telewizji naziemnej, kablowej, satelitarnej i Internetu.
- 4. System ochrony:
 - monitoring i wideofony.
- 5. Cichobieżne windy ze zjazdem do pomieszczeń piwnicznych i garaży wielostanowiskowych.

Umowa z wykonawcą przewiduje zakończenie robót w czerwcu 2021 roku, stopień zaawansowania, na koniec kwietnia 2020 roku 55% i deklaracje generalnego wykonawcy **AGBAKAR Sp. z o.o. Sp. k.** wskazują, że zakończenie inwestycji nastąpi przed planowanym terminem.

Zadanie 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) instalowanie urządzeń i systemów regulujących zużycie i rozliczanie energii cieplnej, elektrycznej i wody,
- d) 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 7 budynkach, na 1 budynku wzmocniono mocowanie płyt OWT, w 2 budynkach docieplono stropodachy,
- w 13 budynkach mieszkalnych wyremontowano 44 klatki schodowe i pomieszczenia ogólnego użytku w piwnicach,
- w 2 budynkach wymieniono okna na klatkach schodowych,
- na 26 klatkach schodowych dokonano wymiany bądź remontu drzwi wejściowych do klatek schodowych,
- w 2 budynkach wymieniono na klatkach schodowych balustrady,
- ułożono kostkę betonową polbruk i płyty ekologiczne na pow. 4 327 m² (chodniki, parkingi, dojazdy, utwardzenie terenu),
- utworzono 87 nowych miejsc postojowych,
- wykonano remont urządzeń 2 placów zabaw – wymieniono na nowe 5 urządzeń,
- przeprowadzono renowację terenu o powierzchni 1 087 m²,

- przeprowadzono remont 145 balkonów na 9 budynkach, w tym na 1 budynku przeprowadzono remont elewacji całej ściany z balkonami,
- przeprowadzono remont 7 kominów wentylacyjnych na budynku Polowa 13,
- przeprowadzono remont 15 wiat śmietnikowych,
- przeprowadzono remont 400 m² nawierzchni korytarza garażu,
- wymieniono 3 644 szt. wodomierzy w 75 budynkach, w tym 116 szt. wodomierzy w lokalach usługowych w 9 budynkach.

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,
- transformatory 24V zastępowane są ogranicznikami poboru mocy,
- 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 dniu odczytu.

W 2019 roku eksploatowane były układy fotowoltaiczne zamontowane na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Pięknej 13, ul. Wojska Polskiego 31 (po 4,16 kWp każdy) oraz biurze Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży przy Alei Legionów 7B (22 kWp). Wytworzyły one energię elektryczną w ilości 22,50 MWh dla potrzeb biura spółdzielni oraz 15,41 MWh na blokach mieszkalnych. Przełożyło się to na zmniejszenie kosztów działania biura o około 13 tys. zł oraz wytworzenie 25,81 GJ energii ciepłej do podgrzania ciepłej wody użytkowej na blokach.

W roku 2019 ŁSM w Łomży złożyła wniosek do Urzędu Marszałkowskiego o dofinansowanie kolejnej inwestycji związanej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, tj. montażem słonecznych ogniw fotowoltaicznych dla potrzeb biura Administracji Nr 3 przy ul. Konstytucji 3 Maja 2 - zmniejszy to koszty działalności administracji osiedli Konstytucji i Górka Zawadzka.

CZĘŚĆ II. Działalność eksploatacyjna i gospodarcza Spółdzielni.

Tabl.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	2018 r.	2019 r.	Wzrost, spadek (E-D)
A	B	C	D	E	F
1.	Rok założenia 1958				
2.	Wartość majątku	tys. zł	265 847,0	237 674,0	-28 173,0
	-zadłużenie /kredyty/	tys. zł	0,0	0,0	0,0
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	szt.	184	184	0
4.	Domy jednorodzinne	szt.	38	37	-1
5.	Lokale usługowe	szt.	282	281	-1
6.	Garaze	szt.	628	627	-1
7.	Mieszkania	szt.	6 191	6 154	-37
8.	Liczba członków	osoba	9 200	10 847	1 647
9.	Powierzchnia użytkowa zasobów ŁSM- stan faktyczny na 31.12.	m ²	344 143	341 558	-2 585
9.1	w tym: lokali mieszkalnych (z domami jednorodzinnymi)	m ²	312 627	310 357	-2 270
10.	Powierzchnia gruntów	ha	66,52	66,32	-0,20

Powierzchnia zasobów lokalowych Spółdzielni uległa zmianie przede wszystkim wskutek przekształceń własnościowych. W roku 2019 wydzielone zostały na odrębną własność lokale mieszkalne, usługowe i garaże o powierzchni 2 576,8 m² (w roku 2018: 6 680,4 m²).

Na dzień 31.12.2019 r. powierzchnia użytkowa zasobów ŁSM w Łomży wynosiła 341 558 m².

Powierzchnia zasobów wydzielonych na odrębną własność wynosiła 142 725 m².

Łączna powierzchnia użytkowa zasobów, które są związane ze Spółdzielnią wynosiła 484 283 m².

Na koniec roku Spółdzielnia liczyła 10 847 członków, tj. o 1 647 członków więcej niż w 2018 roku.

Spółdzielnia administruje 8 584 lokalami mieszkalnymi, z których 6 019 to mieszkania na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 2 430 to odrębna własność, 103 to mieszkania lokatorskie, 27 mieszkań jest wynajmowanych, a 5 to lokale socjalne.

Tabl.2. Zestawienie wybranych wskaźników analitycznych za rok 2019 w porównaniu do roku 2018 i roku 2017.

Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.
1. Suma bilansowa w złotych	220.521.926,51	185.766.592,75	174 964 207,60
2. Wynik finansowy netto w złotych	1.523.087,20	1.834.703,91	1 391 406,09
3. Rentowność majątku w % $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	0,69	0,99	0,79
4. Rentowność kapitału własnego w % $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	0,81	1,07	0,95
5. Rentowność netto sprzedaży w % $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży prod. ,tow.}}$	2,13	4,74	3,44
6. Rentowność brutto sprzedaży w % $\frac{\text{wynik na sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	2,13	2,40	2,53
7. Wskaźnik płynności I $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,56	2,86	1,44
8. Wskaźnik płynności II $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,55	2,84	1,43
9. Wskaźnik płynności III $\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,82	2,49	1,30
10. Szybkość obrotu należności (dni) $\frac{\text{należn. z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży}}$	13	17	17
11. Szybkość spłaty zobowiązań (dni) $\frac{\text{zobowiązania z tyt. dost. i usług} \times 365}{\text{wartość sprzed. tow. i koszt wytw. usług}}$	76	69	65
12. Szybkość obrotu zapasów (dni) $\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wart. sprzed. tow.} + \text{koszt wytw. usług}}$	2	2	2
13. Pokrycie majątku trw. kapitałem $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	1,07	1,09	1,06
14. Trwałość struktury finansowania $\frac{\text{kapit. wł.} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długotermin.}}{\text{Suma pasywów}}$	0,85	0,93	0,84

W związku z zanotowaniem niższego dodatniego wyniku finansowego netto wskaźniki rentowności majątku, kapitału własnego oraz rentowności sprzedaży netto są niższe w porównaniu do roku 2018. Korzystniejsza jest natomiast rentowność brutto. Wskaźniki płynności są niższe w stosunku do roku 2018 lecz mimo tego są nadal wyższe od wielkości powszechnie uznawanych za optymalne.

Tabl. 3. Przychody, koszty, wynik finansowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Wykonanie w 2018 r.	Plan na 2019 rok	Wykonanie w 2019 r.	% wykonania planu (F:E)
A	B	C	D	E	F	G
1.	Przychody ogółem	tys. zł	39 858,1	42 124,3	41 031,2	97,4
2.	Koszty ogółem	tys. zł	37 929,5	40 930,4	39 511,9	96,5
3.	Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni	tys. zł	2 136,9	1 193,9	1 668,8	139,8
4.	Podatek dochodowy od osób prawnych	tys. zł	302,2	x	277,4	x
5.	Wynik finansowy netto działalności gospodarczej	tys. zł	1 834,7	x	1 391,4	x
6.	Zatrudnienie (średnioroczne w przeliczeniu na etaty)	etaty	63,9	69,0	63,3	x
7.	Wynagrodzenia	tys. zł	3 553,5	3 855,5	3 638,8	94,4
8.	Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów ogółem	tys. zł	1 312,4	x	1 378,5	x
8.1	z tego: lokale mieszkalne	tys. zł	1 046,7	x	1 108,2	x
8.2	w tym powyżej 3 m-cy	tys. zł	661,0	x	741,5	x
8.3	lokale usługowe	tys. zł	265,7	x	270,3	x
8.4	w tym powyżej 3 m-cy	tys. zł	174,4	x	189,0	x

Fundusz remontowy

1.	Stan na 01.01.	tys. zł	209,4	x	213,8	x
2.	Wpływy łącznie z b. o.	tys. zł	9 181,8	9 167,8	9 186,9	100,2
3.	Wydatki	tys. zł	8 968,0	9 167,8	8 823,0	96,2
4.	Stan funduszu na koniec okresu sprawozdawczego	tys. zł	213,8	x	363,9	x

Zadłużenie użytkowników lokali.

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych i usługowych wynosiło 1 378,5 tys. zł, z tego:

- na lokalach mieszkalnych 1 108,2 tys. zł
- na lokalach usługowych i garażach 270,3 tys. zł

Struktura zadłużenia z tytułu nieopłaconych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, biorąc pod uwagę okres zalegania z opłatą przedstawia się na koniec 2019 r. jak niżej:

Tabl.4. Zadłużenie lokali mieszkalnych pod względem okresu zadłużenia.

Okres zadłużenia	Liczba dłużników na 31.12.2019 r.	% z kol. B do razem	Kwota zadłużenia w tys. zł	% z kol. D do razem	% liczba dłużników do liczby mieszkań (8.584)
A	B	C	D	E	F
Drobne kwoty i do 2 m-cy	217	56,4	316,4	28,6	2,5
2 do 3 m-cy	58	15,1	50,3	4,5	0,7
Powyżej 3 m-cy	110	28,5	741,5	66,9	1,3
Razem	385	100,0	1108,2	100,0	4,5

W roku 2019 w postępowaniu windykacyjnym podjęto m.in. następujące działania:

- odcięty został dopływ ciepłej wody do 9 mieszkań,
- skierowano do sądu 63 wnioski o wydanie nakazów zapłaty,
- uzyskano 21 nakazów zapłaty z klauzulą wykonalności i wszystkie sprawy skierowano do komornika,
- sprzedanych zostało na przetargach 2 mieszkania przejęte od dłużników, w wyniku czego odzyskano 22 519,44 zł długu.

Na koniec 2019 r. w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 10 osób/rodzin, wobec których orzeczono eksmisję. Dwie eksmisje zostały zrealizowane. Pozostałe 8 osób/rodzin pozostaje w zasobach Spółdzielni głównie ze względu na brak lokali, które powinno zapewnić miasto.

Tabl.5. Zadłużenie użytkowników lokali mieszkalnych, usługowych i garaży w latach 2010-2019.

Rok	Kwota zadłużenia na 31.12. w tys. zł	Wzrost(+)/ spadek(-) zadłużenia (rok do roku) tys. zł
A	B	C
2010	1788,7	x
2011	1831,0	42,3
2012	2124,2	293,2
2013	2011,5	-112,7
2014	1905,5	-106,0
2015	1784,4	-121,1
2016	1672,5	-111,9
2017	1493,8	-178,7
2018	1312,4	-181,4
2019	1378,5	66,10

Tabl.6. Koszty działalności podstawowej w 2019 r. (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	EKSPLOATACJA L.M.,L.USŁ.,GARAŻE			Zespół Usług Specjalistycznych (ZUS)			Razem koszty			Wykon. planu (kol.K :J)	
		Wykon. na 31.12. 2018 r.	Plan 2019	Wykon. na 31.12. 2019 r.	Wykon. w 2018 r.	Plan 2019	Wykon. na 31.12. 2019 r.	Wykon. w 2018 r.	w 2019 r.			
									Plan (kol.D+G)	Wykon. (kol.E+H)		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	Ł	
1.	Podatki i opłaty za nieruchomości	1069,0	1 070,0	827,6	x	0,0	0,0	1069,0	1070,0	827,6	77,3	
2.	Ubezpieczenie budynków	174,7	160,0	188,8	x	0,0	0,0	174,7	160,0	188,8	118,0	
3.	Energia elektryczna	374,2	420,0	353,5	x	0,0	0,0	374,2	420,0	353,5	84,2	
4.	Konserwacje	1128,4	1300,0	1196,2	x	0,0	0,0	1128,4	1300,0	1196,2	92,0	
5.	Sprzątanie posesji	498,4	850,0	350,5	x	0,0	0,0	498,4	850,0	350,5	41,2	
6.	Koszty administrowania	3974,8	4229,4	4130,6	1,0	0,0	0,7	3975,8	4229,4	4131,3	97,7	
7.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	26,8	50,0	33,8	x	0,0	0,0	26,8	50,0	33,8	67,7	
8.	Prowizje	3,7	4,5	3,7	x	0,0	0,0	3,7	4,5	3,7	82,2	
9.	Amortyzacja budynków	107,4	110,0	113,4	x	0,0	0,0	107,4	110,0	113,4	103,1	
10.	Mienie Spółdzielni	1183,9	800,0	1311,5	x	0,0	0,0	1183,9	800,0	1311,5	163,9	
11.	Usługi transportowe, PFRON, naprawa maszyn, inne koszty	67,2	70,0	66,6	6,9	20,0	10,1	74,1	90,0	76,7	85,2	
12.	Plące i narzuty na plące pracowników (ZUS)	0,0	0,0	0,0	696,2	802,0	703,9	696,2	802,0	703,9	87,8	
13.	Amortyzacja, ubezpieczenie majątku, pozostałe koszty ZUS	0,0	0,0	0,0	46,0	65,0	47,8	46,0	65,0	47,8	73,5	
14.	Energia elektryczna, c.o., paliwo ZUS	0,0	0,0	0,0	61,5	88,0	62,0	61,5	88,0	62,0	70,5	
15.	Materiały, bhp ZUS	0,0	0,0	0,0	30,1	28,0	30,6	30,1	28,0	30,6	109,3	
16.	Materiały do wykonania remontów ZUS	0,0	0,0	0,0	594,0	600,0	638,3	594,0	600,0	638,3	106,4	
17.	Konserwacje lokali własnych, nieruchomości i mienia	0,0	0,0	0,0	0,0	18,0	2,6	0,0	18,0	2,6	14,4	
18.	Fundusz remontowy - odpis	7785,3	7867,7	7785,1	x	0,0	0,0	7785,3	7867,7	7785,1	99,0	
19.	Energia ciepła (c.o. +c.c.w.)	11583,6	15840,0	12746,2	x	0,0	0,0	11583,6	15840,0	12746,2	80,5	
20.	Kanalizacja i woda	4772,1	4670,0	4807,8	x	0,0	0,0	4772,1	4670,0	4807,8	103,0	
21.	Gospodarka odpadami	2232,1	2236,8	2683,8	x	0,0	0,0	2232,1	2236,8	2683,8	120,0	2683,8
22.	Konserwacja domofonów	170,1	199,4	170,7	x	0,0	0,0	170,1	199,4	170,7	85,6	199,7
23.	Sprzątanie klatek schodowych	841,5	842,6	844,4	x	0,0	0,0	841,5	842,6	844,4	100,2	844,5
24.	Dźwigi	190,8	210,0	205,8	x	0,0	0,0	190,8	210,0	205,8	98,0	197,5
25.	Razem (w.1 do 24)	36184,0	40930,4	37820,0	1435,7	1621,0	1496,0	37619,7	42551,4	39316,0	92,4	
26.	Pozostałe koszty finansowe	x	x	x	x	x	x	561,8	x	462,1	x	x
27.	Przerób konserwatorów na rzecz eksploatacji	x	x	x	x	x	x	-398,8	x	-350,9	x	
28.	Rozliczenie międzyokresowe kosztów	x	x	x	x	x	x	0,0	x	x	x	x

Wpływ

Na koszty działalności podstawowej składają się przede wszystkim koszty eksploatacji lokali mieszkalnych, usługowych i garaży, które stanowią 96,2 % udziału oraz koszty działalności Zespołu Usług Specjalistycznych (3,8%), który świadczy usługi na rzecz zasobów ŁSM w Łomży w branżach: stolarskiej, drogowej, budowlanej, ślusarskiej, zieleniarskiej i transportowej.

Podatki i opłaty za nieruchomości naliczane są wg stawek uchwalanych przez Radę Miasta Łomża 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 7 760 użytkownikom lokali na kwotę 1 874,3 tys. zł i obciążono 729 użytkowników lokali (8,6%) dopłatami na kwotę 112,3 tys. zł.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty w latach		Koszty m ² miesięcznie	
		2018	2019	2018	2019
		tys. zł		zł	
A	B	C	D	E	F
1.	Podatki i opłaty za nieruchomości	517,9	318,3	0,10	0,06
2.	Mienie Spółdzielni	1065,7	1182,9	0,21	0,23
3.	Ubezpieczenie budynków	159,1	169,3	0,03	0,03
4.	Energia elektryczna	323,4	297,9	0,06	0,06
5.	Sprzątanie posesji	447,0	306,6	0,09	0,06
6.	Konserwacje	916,2	930,9	0,18	0,18
7.	Usługi transportowe, naprawa maszyn, amortyzacja, pozostałe koszty	61,4	63,3	0,01	0,01
8.	Prowizje bankowe	3,7	3,7	0,00	0,00
9.	Koszty administrowania	3650,7	3795,6	0,70	0,73
10.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	26,8	33,8	0,01	0,01
11.	Eksploatacja bieżąca (w. 1 do 10)	7171,9	7102,3	1,38	1,37
12.	Stawka płacona przez członków Spółdzielni w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie	x	x	Centrum 1,50, Konstytucji 1,35, Jantar i Górka Z. 1,25	Centrum 1,50, Konstytucji 1,35, Jantar i Górka Z. 1,25 od 01.07.19r indywidualne stawki na nieruchomości
13.	Średnioroczna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych administrowanych przez ŁSM w Łomży w 2019 r. (w m ²)	x	432677,99	x	x

Średni koszt eksploatacji bieżącej 1 m² lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych wyniósł w 2019 roku 1,37 zł miesięcznie. Do 30 czerwca stawka opłaty eksploatacyjnej była zróżnicowana na osiedlach od 1,25 zł/m²/m-c do 1,50 zł/m²/m-c. Od 1 lipca obowiązywały zindywidualizowane stawki na nieruchomości, ich wysokość kształtowała się od 0,92 zł/m²/m-c do 2,03 zł/m²/m-c.

W Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży od 01.07.2019r. 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 konserwacje (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.

Tabl. 8. Remonty wykonane w 2019 roku.

Lp.	Os.	Adres		Zakres robót	Wydatki w 2019 r. na zadania wymienione (w tys. zł)	Wydatki na zadania wykonane w 2018 r. (w tys. zł)
1. Remonty dachów, ocieplenie stropów, ocieplenie dachów						
1.	C	Polowa	13	Remont kominów wentylacyjnych.	42,3	48,7
2. Remont klatek, wiatrołapów + wymiana drzwi + roboty towarzyszące						
1.	C	Aleja Legionów	5	II etap - remont klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku w piwnicach. Wymiana stolarki okiennej, malowanie klatek, wymiana balustrady wraz z pochwytem drewnianymi, położenie płytek ceramicznych na schodach i podestach, malowanie pomieszczeń wspólnego użytku, wyrównanie posadzki w korytarzu piwnicznym. Białkowanie ścian w piwnicach.	2 201,3	1 867,5
2.	C	Piękna	8	Remont instalacji elektrycznej, pionów telekomunikacyjnych, przeniesienie liczników na parter budynku, wymiana balustrad wraz z pochwytemi, szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach, podestach, holach, tynkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi piwnic.		
3.	C	Piękna	22	Remont klatki schodowej i piwnic. Szpachlowanie i malowanie ścian, położenie płytek na schodach, podestach, holach, tynkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi piwnic.		
4.	C	Długa	1	Remont schodów zejściowych do piwnicy.		
5.	J	Słowackiego	1	Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, wykonanie krat na okienkach piwnicznych, remont balustrad, obłożenie schodów terrakotą, wymiana wewnętrznych drzwi wejściowych do klatek schodowych.		
6.	J	Słowackiego	3	Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, wykonanie krat na okienkach piwnicznych, remont balustrad, obłożenie schodów terrakotą, wymiana wewnętrznych drzwi wejściowych do klatek schodowych.		
7.	J	Broniewskiego	3	Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, wykonanie krat na okienkach piwnicznych, remont balustrad, obłożenie schodów terrakotą.		

8.	G	Prusa	5	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, balustrad, wymiana wyłazów dachowych, drzwi w wiatrołapach, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi.		
9.	G,K	Konstytucji 3 Maja	2	Remont klatki schodowej –malowanie ścian i sufitów, wymiana balustrad, obłożenie schodów płytkami ceramicznymi, remont pomieszczeń administracji osiedla.		
10.	G	Żeromskiego	3	Remont dwóch klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku.		
11.	K	Konstytucji 3 Maja	8	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, balustrad, wymiana wyłazów dachowych, drzwi w wiatrołapach, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi.		
12.	K	Konstytucji 3 Maja	9	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, balustrad, wymiana wyłazów dachowych, drzwi w wiatrołapach, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi.		
13.	K	Małachowskiego	9	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach.		
14.	K	Małachowskiego	11	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach.		
15.	K	Małachowskiego	13	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrołapach.		
3. Ocieplenia ścian zewnętrznych, dobudowa wiatrołapów						
1.	C	Polowa	33	II etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów. Remont dwuetapowy.		
2.	C	Plac Niepodległości	15	II etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów.		
3.	J	Spółdzielcza	32	II etap - ocieplenie ścian z loggiami i szczytowych, remont posadzek loggii z położeniem terrakoty i wymianą balustrad, wymiana drzwi wewnętrznych i zewnętrznych wiatrołapu, wymiana okien na klatkach schodowych, przebudowa drzwi stalowych do komory zsykowej, kraty na okienkach piwnicznych.	4 037,8	4 598,5
4.	J	Bema	5	I etap - docieplenie ściany od strony wiatrołapów, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych. Remont dwuetapowy.		
5.	J	Słowackiego	6	II etap - docieplenie ściany od strony wiatrołapów, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych drzwi, wzmocnienie mocowania płyt OWT, kraty na okienkach piwnicznych.		

6.	J	Moniuszki	12	Dokumentacja projektowa docieplenia ściany zewnętrznej od strony wiatrołapów, przebudowy wiatrołapów i wzmocnienia mocowania płyt OWT.		
7.	J	Moniuszki	14	Dokumentacja projektowa docieplenia ścian zewnętrznych i remontu loggii.		
8.	J	Reymonta	5	Dokumentacja projektowa docieplenia ściany zewnętrznej od strony wiatrołapów i wzmocnienia mocowania płyt OWT.		
9.	G	Prusa	13	I etap - docieplenie ścian loggii, wymiana posadzek loggii, położenie płytek ceramicznych, wymiana balustrad z wymianą wiotkolorów, mocowanie balustrady od czoła płyty balkonowej, przełożenie opaski, wymiana wyłazów dachowych.		
10.	G	Prusa	15	I etap - docieplenie ścian na loggiach, wymiana posadzek loggii, położenie płytek ceramicznych, wymiana balustrad z wymianą wiotkolorów, mocowanie balustrady od czoła płyty balkonowej, przełożenie opaski, wymiana wyłazów dachowych.		
11.	K	Niemcewiczka	5	II etap - ocieplenie ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych, wiatrołapów, wymiana drzwi, wymiana okien piwnicznych w komórkach lokatorskich i na klatkach schodowych, remont posadzek loggii i balustrad, wymiana blachy daszków osłonowych, ułożenie terakoty na klatce schodowej do wys. parteru wraz z podestem, malowanie ścian i sufitu wiatrołapów, drobne roboty elektryczne, roboty odtworzeniowe zieleni.		
12.	K	Przykoszarowa	23	Docieplenie ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych, przeróbka zadaszania wiatrołapów; wymiana blach osłonowych dachu i lukarn, wymiana drzwi, ułożenie gresu na podestach parteru, malowanie wiatrołapów, wymiana okien piwnicznych w komórkach lokatorskich i na klatkach schodowych, wymiana posadzek loggii i remont balustrad, krycie dachu, wymiana opaski, drobne roboty elektryczne, roboty odtworzeniowe zieleni.		
13.	K	Przykoszarowa	17	Projekt docieplenia budynku.		
4. Remont dróg osiedlowych, chodników, parkingów, placów zabaw						
1.	C	Piękna	18	Remont chodnika.	920,1	968,9
2.	C	Bohaterów Monte Cassino	3	Remont parkingu i utwardzenie terenu.		
3.	C	Bohaterów Monte Cassino	3	Remont chodnika.		
4.	C	Kopernika – garaże.	D - E	Remont dojazdów do garaży.		
5.	C	Kopernika - garaże	A, A-1, B	Remont dojazdów do garaży.		
6.	C	Kopernika - garaże	B, C	Remont dojazdów do garaży.		

7.	C	Słowackiego	5	Remont placu zabaw.		
8.	G.	Żeromskiego	1a,1b	III etap – remont chodników i parkingu, utwardzenie terenu.		
9.	G	Górka Zawadzka		Remont urządzeń zabawowych.		
10.	K	Kołątaja	5, 7	Remont placu zabaw.		
11.	K	Śniadeckiego	5, 9	Remont parkingu, utwardzenie terenu.		
12.	K	Przykoszarowa Niemcewicza	19 5	Renowacja zieleni po ociepleniu.		
13.	K	Kołątaja, Przykoszarowa, Konstytucji 3 Maja		Remont zniszczonych nawierzchni chodników.		
14.	K	Osiedle Konstytucji 3 Maja		Remont urządzeń placów zabaw.		
15.	K	Konstytucji 3 Maja	5 a 7	Utwardzenie terenu.		
5. Śmietniki						
1.	C	Osiedle Centrum		Remont wiat śmietnikowych.	43,1	38,4
2.	K	Osiedle Konstytucji 3 Maja		Remont śmietników.		
6. Remont nawierzchni betonowej korytarza kondygnacji podziemnej garażu						
1.	J	Garaże Bema	9	Remont nawierzchni betonowej korytarza garażu kondygnacji podziemnej.	104,0	4,8
7. Remont balkonów i elewacji						
1.	C	Piękna	1	Remont balkonów.	441,3	54,4
2.	J	Słowackiego	7	Remont balkonów.		
3.	J	Moniuszki	6	Remont elewacji.		
4.	J	Wyszyńskiego	6	Remont elewacji.		
5.	K	Małachowskiego	6	Remont balkonów.		
6.	K	Osiedle Konstytucji 3 Maja		Remont balkonów i elewacji.		
8. Wymiana wodomierzy					530,6	925,5
9. Wymiana stolarki					24,6	38,8
10. Remonty drobne i z tytułu awarii					477,9	355,2

CZĘŚĆ III. Kierunki działalności Spółdzielni.

Główne kierunki działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży na lata 2020/2021 (projekt).

1. **Kontynuowanie termomodernizacji budynków, w tym:** ocieplanie ścian i stropów, wymiana stolarki okiennej i drzwi do klatek schodowych, remontowanie wiatrołapów.
2. **Prowadzenie inwestycji:**
 - a) kontynuowanie budowy budynku mieszkalnego wielolokalowego przy ul. Reymonta 7A,
 - 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) instalowanie urządzeń i systemów regulujących zużycie i rozliczanie energii cieplnej, elektrycznej i wody,
 - d) kontynuowanie działań zmierzających do wyposażenia budynków w instalacje Odnawialnych Źródeł Energii w celu obniżenia kosztów użytkowania lokali.
4. **Ograniczenie dostępu do miejsc składowania odpadów komunalnych (śmiećniki) poprzez ich ogrodzenie, zamknięcie i udostępnienie tylko osobom uprawnionym do korzystania.** Przepisanie miejsc składowania odpadów komunalnych do poszczególnych nieruchomości.

Tabl. 9. Wykaz zadań remontowych planowanych na 2020 rok.

Lp.	<u>Zakres rzeczowy remontów</u>	Osiedle			Razem
		Centrum	Jantar	Adm. 3	
	Adres remontowanych obiektów	Liczba obiektów			
A	B	C	D	E	F
1.	<u>Remont dachów, ocieplenie stropów, ocieplenie dachów:</u> <u>Polowa 13</u> Remont kominów wentylacyjnych. <u>Polowa 15</u> Remont stropodachu – docieplenie.	2	0	0	2

2.	<p><u>Remont klatek schodowych, wiatrołapów, wymiana drzwi, okien, roboty towarzyszące:</u></p> <p><u>Piękna 1</u> Projekt instalacji elektrycznej, remont instalacji elektrycznej, pionów telekomunikacyjnych, przeniesienie pomiarów na parter budynku, balustrady wraz z pochwytyami, 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.</p>	4	2	9	15
	<p><u>Piękna 20</u> 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 piwnic lokatorów na drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku.</p>				
	<p><u>Piękna 7</u> Remont klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku w piwnicach. Wymiana stolarki okiennej, malowanie klatek, wymiana balustrady wraz z pochwytyami drewnianymi, położenie płytek ceramicznych na schodach i podestach, malowanie pomieszczeń wspólnego użytku, wyrównanie posadzki w korytarzu piwnicznym. Białkowanie ścian w piwnicach.</p>				
	<p><u>Dworna 1</u> Remont schodów zejściowych do piwnicy.</p>				
	<p><u>Broniewskiego 1</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, wykonanie krat na okienkach piwnicznych, remont balustrad, obłożenie schodów terakotą, wymiana wewnętrznych drzwi wejściowych do klatek schodowych, wyprawa cienkowarstwowa ścian wiatrołapów, obłożenie płytkami terakotowymi ścian czołowych wiatrołapów, wymiana daszków wejściowych wiatrołapów, obłożenie schodów wejściowych kostką polbruk.</p>				
	<p><u>Słowackiego 4</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, wykonanie krat na okienkach piwnicznych, remont balustrad, obłożenie schodów terakotą, wymiana wewnętrznych drzwi wejściowych do klatek schodowych.</p>				
	<p><u>Prusa 2</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, balustrad, wymiana wyłazów dachowych, drzwi w wiatrołapach, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi.</p>				
<p><u>Konstytucji 3 Maja 2</u> Remont klatki schodowej -malowanie ścian i sufitów, wymiana balustrad, obłożenie schodów płytkami ceramicznymi, remont pomieszczeń administracji osiedla.</p>					

	<p><u>Małachowskiego 7</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, balustrad, wymiana wyłazów dachowych, drzwi w wiatrołapach, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi.</p> <p><u>Śniadeckiego 2</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, balustrad, wymiana wyłazów dachowych, drzwi w wiatrołapach, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi.</p> <p><u>Śniadeckiego 4</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana drugich drzwi w wiatrołapach.</p> <p><u>Śniadeckiego 6</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana drugich drzwi w wiatrołapach.</p> <p><u>Kołataja 1a</u> Remont klatki i schodów wejściowych.</p> <p><u>Osiedle Konstytucji</u> Remont elewacji i balkonów.</p> <p><u>Małachowskiego 8</u> Remont schodów, malowanie balustrad.</p>				
3.	<p><u>Ocieplenie ścian zewnętrznych, dobudowa wiatrołapów:</u></p> <p><u>Polowa 11</u> I etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów .</p> <p><u>Polowa 17</u> I etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów.</p> <p><u>Senatorska 3A</u> Remont ściany szczytowej piwnicznej oraz ściany piwnicznej od szczytu do klatki pierwszej wraz z dociepleniem aż do ławy fundamentowej i remont odwodnienia na poziomie ław fundamentowych.</p> <p><u>Moniuszki 14</u> I 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 klatkach schodowych, wymiana drzwi stalowych do komory zsypowej, kraty na okienkach piwnicznych.</p> <p><u>Bema 5</u> II etap - docieplenie ściany od strony wiatrołapów, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p>	3	4	6	13

	<p><u>Moniuszki 12</u> Docieplenie ściany od strony wiatrołapów, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych drzwi, wzmocnienie mocowania płyt OWT, kraty na okienkach piwnicznych.</p> <p><u>Reymonta 5</u> I etap - docieplenie ściany od strony wiatrołapów, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych drzwi, wzmocnienie mocowania płyt OWT, kraty na okienkach piwnicznych, obłożenie schodów zewnętrznych kostką polbruk.</p> <p><u>Prusa 13</u> II etap - docieplenie ścian na loggiach, wymiana posadzek loggii, położenie płytek ceramicznych, wymiana balustrad z wymianą witrokolorów, mocowanie balustrady od czoła płyty balkonowej, przełożenie opaski, wymiana wyłazów dachowych, likwidacja pęknięć na elewacji między loggiami, renowacja zieleni.</p> <p><u>Prusa 15</u> II etap - docieplenie ścian na loggiach, wymiana posadzek loggii, położenie płytek ceramicznych, wymiana balustrad z wymianą witrokolorów, mocowanie balustrady od czoła płyty balkonowej, przełożenie opaski, wymiana wyłazów dachowych, likwidacja pęknięć na elewacji między loggiami. Wykonanie warstwy spadkowej na daszkach logii, renowacja zieleni.</p> <p><u>Prusa 14</u> I etap - docieplenia: ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych wymiana blach osłonowych dachu i lukarn, zamontowanie drzwi zewnętrznych.</p> <p><u>Osiedle Górka Zawadzka</u> Remont elewacji i balkonów.</p> <p><u>Przykoszarowa 17</u> Ocieplenie: ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych, wiatrołapu, przeróbka zadaszania wiatrołapów, wymiana blach daszków osłonowych, zamontowanie drzwi zewnętrznych ciepłych a istniejące zamontować jako drugie w wiatrołapie, ułożenie gresu na podestach parteru, malowanie wiatrołapów, wymiana okien piwnicznych-lokatorskie + okna klatkowe, ułożenie kostki polbruk na podestach wiatrołapów, wymiana posadzek loggii, krycie dachu, wymiana opaski, drobne roboty elektryczne, roboty odtworzeniowe zieleni.</p> <p><u>Małachowskiego 8</u> Remont balkonów, malowanie balustrad, czyszczenie plexi.</p>				
4.	<p><u>Remont dróg osiedlowych, chodników, parkingów, placów zabaw</u> w sąsiedztwie niżej wymienionych budynków:</p> <p>Os. Centrum: - Polowa 11 (remont parkingu)</p> <p>Os. Jantar: - Reymonta 3 (remont placu zabaw)</p>				

	Adm. Nr 3:				
	<ul style="list-style-type: none"> - Górka Zawadzka (remont zniszczonych nawierzchni parkingów, dróg i chodników) - Górka Zawadzka (remont urządzeń zabawowych) - Osiedle Konstytucji 3 Maja (remont urządzeń zabawowych) - Kołątaja 5 (remont placu zabaw) - Niemcewiczka 5 (renowacja terenu i zieleni) - Osiedle Konstytucji 3 Maja (remont zniszczonych nawierzchni parkingów, dróg i chodników) 				
5.	Śmietniki:	0	0	7	7
	<ul style="list-style-type: none"> - Osiedle Górka Zawadzka - remont śmietników - Osiedle Konstytucji 3 Maja - remont śmietników 				
6.	Montaż stolarki okiennej				

sporządzony na dzień: 31.12.2019 r.

jednostka obliczeniowa : zł.

	AKTYWA	Stan na	
		31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
A	Aktywa trwałe	138 391 976,37	157 487 066,75
I	Wartości niematerialne i prawne	1 538,54	9 326,04
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne	1 538,54	9 326,04
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	137 408 441,25	156 382 721,41
1	Środki trwałe	129 849 669,41	155 833 548,42
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	40 854 510,62	62 906 823,13
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	88 785 421,05	92 690 324,41
c)	urządzenia techniczne i maszyny	205 567,12	230 146,75
d)	środki transportu	1 678,95	2 462,46
e)	inne środki trwałe	2 491,67	3 791,67
2	Środki trwałe w budowie	7 558 771,84	549 172,99
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Od pozostałych jednostek		
IV	Inwestycje długoterminowe	981 996,58	1 095 019,30
1	Nieruchomości lok. użytkowe najem	981 856,48	1 094 879,20
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)	- 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	36 306 909,76	27 708 819,99
I	Zapasy	180 693,58	199 245,68
1	Materiały	180 693,58	199 245,68
2	Półprodukty i produkty w toku		
3	Produkty gotowe		
4	Towary		
5	Zaliczki na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	2 340 391,10	2 229 090,99
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	2 340 391,10	2 229 090,99
a)	należności od osób uprawnionych	1 071 324,26	998 946,67
	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	972 762,65	918 534,64
	z tytułu opłat za lokale użytkowe	98 561,61	80 412,03
b)	z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	789 009,25	778 894,56
	- do 12 miesięcy	789 009,25	778 894,56
	- powyżej 12 miesięcy		
c)	z tytułu podatków, dotacji cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		
d)	inne	480 057,59	451 249,76
e)	dochodzone na drodze sądowej		
III	Inwestycje krótkoterminowe	32 790 596,83	24 216 297,12
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	32 790 596,83	24 216 297,12
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały i akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		

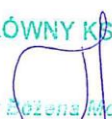
b)	w pozostałych jednostkach	2 000,00	2 000,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 000,00	2 000,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	32 788 596,83	24 214 297,12
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	32 788 596,83	24 214 297,12
	- inne środki pieniężne		
	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	995 228,25	1 064 186,20
		785 627,34	787 336,60
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM		
2	Saldo Wn funduszu remontowego		
3	Pozostałe	209 600,91	276 849,60
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	265 321,47	570 706,01
D	Udziały (akcje) własne		
	AKTYWA razem	174 964 207,60	185 766 592,75
	(suma poz. A i B i C i D)		

	PASYWA	Stan na	
		31.12.2019 r.	31.12.2018 r.
A	Kapitał (fundusz) własny	146 375 090,45	171 623 479,19
		89 303 520,89	93 208 586,00
I	Kapitał (fundusz) podstawowy w tym:		
I.1	Fundusz udziałowy	753 025,76	773 451,55
I.2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 404 165,03	1 149 193,75
I.3	Fundusz wkładów budowlanych	87 146 330,10	91 285 940,70
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	55 670 691,61	76 570 717,42
	fundusz zasobowy	55 670 691,61	76 570 717,42
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	9 471,86	9 471,86
	- 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	1 391 406,09	1 834 703,91
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 589 117,15	14 143 113,56
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	25 195 017,21	9 689 975,40
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	24 512 213,23	9 097 725,44
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wobec osób uprawnionych	2 475 655,07	2 307 183,56
	zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	2 328 754,18	2 177 999,60
	zobowiązania wobec lokali użytkowych	146 900,89	129 183,96
e)	pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 664 197,21	4 346 553,83
	- do 12 miesięcy	4 527 928,73	4 142 207,18
	- powyżej 12 miesięcy	136 268,48	204 346,65

f)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
g)	zobowiązania wekslowe		
h)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	253 144,30	135 756,24
i)	z tytułu wynagrodzeń		
j)	z tytułu wniesionych wkładów	15 074 058,28	996,67
k)	inne	2 045 158,37	2 307 235,14
4	Fundusze specjalne	682 803,98	592 249,96
a)	ZFŚS	318 898,55	378 427,52
b)	fundusz remontowy	363 905,43	213 822,44
c)	inne fundusze		
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 394 099,94	4 453 138,16
1	Ujemna wartość firmy		
2a)	Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	112 311,07	
2b)	Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	1 357 354,34	2 434 824,11
2c)	Nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości dotycząca GZM	1 924 434,53	2 018 314,05
	PASYWA razem	174 964 207,60	185 766 592,75
	(suma poz. A i B)		

Miejscowość: Łomża
 Data wykonania: 15.02.2020 r.
 Imię i nazwisko osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:
 Bożena Modzelewska

Podpis:
GŁÓWNY KSIĘGOWY

 inż. Bożena Modzelewska

Zarząd:

Z-ca Prezesa Zarządu
 ŁSM w Łomży
 Krzysztof Cieśliński

Prezes Zarządu ŁSM w Łomży

 Wojciech Michałak

Członek Zarządu ŁSM w Łomży
 KIEROWNIK DZIAŁU
 Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

 inż. Piotr Pawłowski

"CONSULTING" BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA

ALICJA BIENKOWSKA

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

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

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2019 r.

Opinia

W imieniu firmy audytorskiej „Consulting” Biuro Biegłego Rewidenta Alicja Bienkowska 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 31.12.2019 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **174.964.207,60 zł**
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zysk netto **1.391.406,09 zł**
- zestawienie zmian w funduszu własnym
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Moim zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) 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 2019 r., poz. 1571 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 Spółki 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.

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 z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę 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.

Odpowiedzialność 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 zgodnie 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 i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla mojej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, 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 transakcje i 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 2019.

Odpowiedzialność Zarządu

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

Zarząd jest zobowiązany również do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność 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 20.03.2020 r.

Alicja Bieńkowska

Elektronicznie
podpisany przez
Alicja Bieńkowska
Data: 2020.03.20
11:05:46 +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 klatkach 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, którzy mają podpisane umowy na wywóz nieczystości a wykonują remonty w swoich mieszkaniach, przysługuje nieodpłatnie pojemnik na wywóz gruzu. W takiej sytuacji, należy wypełnić odpowiednie zgłoszenie w firmie wykonującej te usługi i umówić się na termin jego ustawienia.

Na podstawie Uchwały Rady Miasta Łomża Nr 239/XXIV/20 z dnia 29.04.2020r. w sprawie określenia metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i ustalenia wysokości tej opłaty. Rada Miejska Łomży określiła od 01 czerwca 2020r. miesięczne opłaty od gospodarstwa domowego w zabudowie wielorodzinnej w wysokości **16,00 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.

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)**.

** Do PSZOK można oddać niewielkie ilości odpadów remontowych i budowlanych, tj. odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów, zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego oraz odpadowych materiałów ceramicznych.

Przy posiadaniu większej ilości - zgodnie z Uchwałą nr 312/XXXVI/13 z dnia 10 kwietnia 2013 r. Rozdział 4 § 15 ust. 6 odpady budowlane i rozbiórkowe powstałe w wyniku robót niewymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia do organu administracji architektoniczno-budowlanej, należy gromadzić w specjalnych pojemnikach uniemożliwiających pylenie, zamówionych przez właściciela nieruchomości u przedsiębiorcy odbierającego odpady komunalne. W przypadku zabudowy wielorodzinnej pojemniki powinny być zamawiane przez osobę wykonującą prace remontowe. Odbiór ww. odpadów nastąpi w ciągu 48 godzin od zgłoszenia przedsiębiorcy potrzeby ich odbioru.

Przy posiadaniu dużej ilości odpadów (tzn. 2-3 m³) można przewieźć je na składowisko w Czartorii (gmina Miastkowo).

Dla osób prowadzących działalność gospodarczą, po oddaniu bezpłatnie elektrośmieci do PSZOKU, jest możliwość otrzymania Karty Przekazania Odpadu.



ZAKŁAD
GOSPODAROWANIA
ODPADAMI SP. Z O.O.
UL. AKADEMICKA 22 18-400 ŁÓDŹ



Na terenach spółdzielni mieszkaniowych rozstawiono ponadto kontenery na drobny zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny. Pojemniki znajdują się w trzech punktach:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Perspektywa – altana śmietnikowa ul. Kazańska 2,
- Łódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa – parking ul. Prusa 18 naprzeciwko parku Jana Pawła II,
- Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „Jedność” – altana śmietnikowa ul. Rycerska 20.



2. Wentylacja mieszkań.

Wentylacja grawitacyjna.

Wszystkie obiekty oprócz budynków przy ul. Reymonta 5a i Broniewskiego 1a 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 $0,022 \text{ m}^2$,
- 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 $0,0196 \text{ m}^2$,
- 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 oraz Reymonta 5a 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 krutek 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 wysssanie kurzu z krutek 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 jakakolwiek 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.

3. 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-butana w mieszkaniu przystosowanym do kuchni elektrycznych,
- stosowanie instalacji gazowych zasilanych gazem płynnym dopuszcza się tylko w budynkach niskich (co najwyżej czterokondygnacyjnych),

- należy udostępniać mieszkanie do corocznego przeglądu instalacji gazowej i drożności kanałów wentylacyjnych.

GAZ W MIESZKANIU JAK UNIKAĆ ZAGROŻEŃ 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.

Nadmieniamy ponadto, iż zgodnie z art. 163 Kodeksu Karnego:

§ 1. Kto spowoduje zdarzenie, które zagraża życiu lub zdrowiu wielu osób albo mieniu w wielkich rozmiarach, mające postać:

- pożaru,
- zawalenia się budowli, zalewu albo obsunięcia się ziemi, skał lub śniegu,
- eksplozji materiałów wybuchowych lub łatwopalnych albo innego gwałtownego wyzwolenia energii, rozprzestrzeniania się substancji trujących, duszących lub parzących,
- gwałtownego wyzwolenia energii jądrowej lub wyzwolenia promieniowania jonizującego, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10.

§ 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

§ 3. Jeżeli następstwem czynu określonego w § 1 jest śmierć człowieka lub ciężki uszczerbek na zdrowiu wielu osób, sprawca podlega karze pozbawienia wolności od lat 2 do 12.

§ 4. Jeżeli następstwem czynu określonego w § 2 jest śmierć człowieka lub ciężki uszczerbek na zdrowiu wielu osób, sprawca podlega karze pozbawienia wolności od 6 miesięcy do lat 8.

BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE W OBIEKTACH MIESZKALNYCH

W związku z koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego w budynkach mieszkalnych zabronione jest:

- używanie ognia otwartego, palenie tytoniu i stosowanie innych czynników mogących zainicjować pożar w pomieszczeniach piwnicznych oraz na strychach,



- składowanie materiałów palnych na drogach komunikacji ogólnej służących ewakuacji lub umieszczanie przedmiotów na tych drogach w sposób zmniejszający ich szerokość albo wysokość poniżej wymaganych wartości,



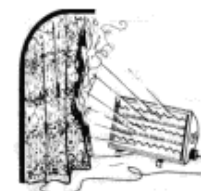
- składowanie materiałów palnych na nieużytkowych poddaszach oraz na drogach komunikacji ogólnej w piwnicach,

- zamykanie drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie,

- uniemożliwianie lub ograniczanie dostępu do: urządzeń przeciwpożarowych, takich jak hydranty, zawory hydrantowe, suche piony, wyjść ewakuacyjnych, wyłączników i tablic rozdzielczych prądu elektrycznego oraz kurków głównych instalacji gazowej,



- parkowanie samochodów na drogach pożarowych. Droga pożarowa winna umożliwiać dojazd pojazdom straży pożarnej o każdej porze roku. Pamiętajmy każdemu z Nas może być potrzebna pomoc więc parkujemy samochody ze świadomością, że w każdej chwili musi być możliwy przejazd dla służb ratowniczych nie tylko straży pożarnej.



- użytkowanie elektrycznych urządzeń ogrzewczych ustawionych bezpośrednio na podłożu palnym, z wyjątkiem urządzeń eksploatowanych zgodnie z warunkami określonymi przez producenta.

Zasady postępowania w przypadku pożaru w budynku mieszkalnym:

Pożar w budynku mieszkalnym powstać może w pomieszczeniach mieszkalnych, piwnicach, poddaszach, zsykach, 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.

Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta

Przypominamy mieszkańcom ŁSM w Łomży o funkcjonowaniu modułu **e –BOK**. Podstawowym zadaniem tego narzędzia jest umożliwienie mieszkańcom 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 dwa lata funkcjonowania modułu e- BOK wydano około 700 identyfikatorów.

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	86 216-56-78
Kierownik	86 215-26-10
Administrator osiedla, rozliczenia lokali, wymiana stolarki, windykacja zadłużenia	86 471-17-63
Zarządzanie usługami konserwatorskimi, wymiana stolarki	86 215-26-14
Rozliczenia mediów	86 215-26-13

Administracja osiedla Jantar

Przyjmowanie zgłoszeń,	
dodatki mieszkaniowe	86 215-26-21
Kierownik	86 215-26-20
Administrator osiedla, windykacja zadłużenia	86 215-26-25
Rozliczenia mediów	86 215-26-12
Zarządzanie usługami konserwatorskimi, wymiana stolarki	86 215-26-22

Administracja osiedli Górka Zawadzka i Konstytucji

Przyjmowanie zgłoszeń,	
dodatki mieszkaniowe	86 215-26-31
Kierownik	86 215-26-30
Administrator osiedla, windykacja zadłużenia	86 215-26-35 i (86) 471-17-60
Rozliczenia mediów	664 085 629
Zarządzanie usługami konserwatorskimi,	86 471-17-61
Rozliczenia lokali, wymiana stolarki	518 335 982
Inspektor Nadzoru	86 215-26-97

Sekretariat Zarządu ŁSM - centrala 86 216-52-66

e-mail: sekretariat@lsmlomza.pl

Czyszcze 86 215-26-08 lub 506 230 633 (os. Centrum i Konstytucji)
86 215-26-09 lub 506 230 303 (os. Jantar i Górka Zawadzka)

Dział członkowsko-mieszkaniowy 86 215-26-04 i 86 215-26-05

Dział techniczny 86 215-26-58

Z-ca Prezesa Zarządu, Kierownik Dz. Tech. 86 215-26-02

Gł. specjalista ds. inwestycji i remontów 86 216-22-13

Dział GZM 86 215-26-07

Członek Zarządu, Kierownik Dz. GZM 86 215-26-06

- rozliczanie zużycia wody **86 216-49-21 (w godz. 7:15 – 9:15)**

- lokale usługowe 86 215-26-61

Zespół Usług Specjalistycznych 86 215-26-32

Pogotowie dźwigowe 508-073-397

Usterki T.K. VECTRA infolinia 801 080 180

Strona Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży: www.lsmlomza.pl

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 86 215-26-75.