



ŁOMŻYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŁOMŻY



- **Sprawozdanie z działalności za 2020 rok**
- **Kierunki na lata 2021/2022**

LIST NOMINACYJNY LAUR SPÓŁDZIELCZOŚCI



Szanowni Państwo,

Europejski Ośrodek Rozwoju Gospodarki pragnie poinformować, że

*Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Łomży*

została nominowana do ogólnopolskiej nagrody gospodarczej **LAUR SPÓŁDZIELCZOŚCI** za przyjazne mieszkańcom osiedla, za przeprowadzone remonty i modernizacje oraz za niezwykle sprawne, nowoczesne zarządzanie nieruchomościami.

Laureatów nagrody wybierze kapituła programowa. Życzymy powodzenia w ubieganiu się o jej przyznanie. Wierzymy, że renoma tytułu przyczyni się do wykreowania zintegrowanego i pozytywnego wizerunku Państwa działalności.

Europejski Ośrodek
Rozwoju Gospodarki Sp. z o.o.

Michał Pomarański
Prezes Zarządu

ŁOMŻYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA w ŁOMŻY

- Sprawozdanie z działalności za 2020 rok
- Kierunki na lata 2021/2022

Spis treści

Wstęp	3
Część I. Informacja o realizacji zadań uchwalonych w 2020 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 2021/2022 (projekt)	18
2. Wykaz zadań remontowych planowanych na 2021 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. 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 8 kwietnia 2021 r. 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 czerwca 2021 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 czerwca 2021 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 2021 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 2020.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży za rok sprawozdawczy 2020 łącznie z bilansem i załącznikami.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni.
9. Przedstawienie wyników z przeprowadzonej częściowej ilustracji Spółdzielni.
10. Uchwalenie kierunków działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży na lata 2021/2022.
11. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 10939/36 o powierzchni 169 m² przy ul. Polowej w Łomży.
12. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.
13. Zamknięcie obrad.

**Zarząd
Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łomży**

Opracowanie:	Joanna Fiedorowicz
Wydawca:	Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łomży Al. Legionów 7b, 18-400 Łomża
Fotografie:	1 str. okładki Osiedle Konstytucji, budynek przy ul. Niemcewicz 1. autor: Krzysztof Cieśliński
Skład i druk:	Pracownia Poligraficzna GRAFIS Zbigniew Jakuc ul. Wojska Polskiego 1, 18-400 Łomża
Nakład:	8750 egz.

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 2020 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.

Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży uchwałą nr 7/2020 określiło następujące kierunki działania Spółdzielni na lata 2020/2021:

Zadanie 1.

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

Realizacja:

W roku 2020 kontynuowana była termomodernizacja budynków. Na prace te przeznaczono 4 271,9 tys. zł, tj. 44,8% nakładów.

Prowadzono roboty dociepleniowe na 11 budynkach mieszkalnych (na 4 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 i na 1 budynku docieplenie ścian z balkonami). Na 3 budynkach roboty budowlane będą zakończone w 2021 roku – remont dwuetapowy, a na jednym w 2022 roku. Na 1 budynku wykonano remont i malowanie elewacji.

Przeciętnie rocznie w latach 2000-2020 na termomodernizację zasobów przeznaczaliśmy 4 064,0 tys. zł, tj. 54,5% nakładów remontowych.

Wykaz zadań remontowych zrealizowanych w 2020 roku przedstawiony jest w tabeli nr 8 na stronach 14-18.

Zadanie 2.

Prowadzenie inwestycji:

- kontynuowanie budowy budynku mieszkalnego wielolokalowego przy ul. Reymonta 7A,
- 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:

Aktualnie prowadzona inwestycja przy ul. Władysława Reymonta 7A zbliża się ku końcowi, planowane oddanie budynku do użytku nastąpi w czerwcu 2021r. W trakcie budowy sprzedano wszystkie mieszkania. Do nabycia pozostało 16 miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz 2 lokale użytkowe zlokalizowane w narożniku parteru budynku.

W lutym 2021 roku Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łomży wystąpiła do Prezydenta Miasta Łomża z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji przy ul. Leopolda Staffa. Planuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami wielostanowiskowymi oraz boksami garażowymi w poziomie piwnic i parteru wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami parkingowymi i zagospodarowaniem terenu. Będzie to budynek pięciokondygnacyjny o powierzchni zabudowy około 400 m². Zgodnie z koncepcją urbanistyczną w budynku będą 24 mieszkania o powierzchni około 1 180 m². W ramach inwestycji powstaną nowe drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, chodniki oraz powstaną nowe miejsca parkingowe zewnętrzne. 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,
- 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 6 budynkach, na 2 budynkach wzmocniono mocowanie płyt OWT, w 2 budynkach docieplono stropodachy,
- w 18 budynkach mieszkalnych wyremontowano 65 klatek schodowych i pomieszczenia ogólnego użytku w piwnicach,
- w 1 budynku zmodernizowano instalację elektryczną,
- ulożono kostkę betonową polbruk i płyty ekologiczne na pow. 375 m² (chodniki, parkingi, dojazdy, utwardzenie terenu),
- utworzono 20 nowych miejsc postojowych,
- wykonano remont urządzeń 13 placów zabaw – wymieniono na nowe 5 urządzeń,
- przeprowadzono renowację terenu i zieleni o powierzchni 3 193 m²,
- wykonano nasadzenia 83 drzew oraz 202 krzewów ozdobnych,
- w 2 budynkach wymieniono 4 dźwigi osobowe,
- przeprowadzono remont 5 kominów wentylacyjnych na budynku Polowa 13,
- przeprowadzono remont 61 wiat śmietnikowych,
- przeprowadzono remont 400 m² nawierzchni korytarza garażu,
- wymieniono 52 szt. wodomierzy w 19 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 2020 roku eksploatowane były pierwsze układy fotowoltaiczne, które pojawiły się na dachach obiektów budowlanych zarządzanych przez ŁSM w Łomży. Są to instalacje na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Piękną 13, ul. Wojska Polskiego 31 (o mocy po 4,16 kWp każdy) oraz biurze Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży przy Alei Legionów 7B (o mocy 22 kWp). Wytworzyły one energię elektryczną w ilości 22,32 MWh dla potrzeb biura Spółdzielni oraz 16,72 MWh na blokach mieszkalnych. Przełożyło się to na zmniejszenie ilości zakupionej dla potrzeb biura energii elektrycznej o ok. 59,3% oraz zmniejszenie ilości pobranego z sieci miejskiej ciepła (do podgrzania ciepłej wody użytkowej w blokach) w ilości 20,52 GJ.

Złożony do Urzędu Marszałkowskiego w 2019 r. wniosek o dofinansowanie inwestycji związanej z montażem słonecznych ogniw fotowoltaicznych dla potrzeb biura Administracji Osiedla Nr 3 przy ul. Konstytucji 3 Maja 2 został oceniony pozytywnie. Ze względu na niewystarczającą ilość środków finansowych jakimi dysponował Urząd, ŁSM w Łomży nie otrzymała dofinansowania. Nasz projekt znalazł się na tzw. liście rezerwowej.

Realizowany budynek przy ul. Reymonta 7A również ma wykorzystywać energię słoneczną jako źródło ciepła dla potrzeb jego mieszkańców - zainstalowano 60 kolektorów słonecznych, które mają podgrzewać wodę do celów użytkowych. Przewidywany zysk solarny to ok. 88 MWh/rok.

Zadanie 4.

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

Realizacja:

W roku 2020 przeprowadzono działania mające na celu zwiększenie świadomości mieszkańców w sprawie właściwej segregacji śmieci. Przyporządkowano altany śmietnikowe do konkretnych nieruchomości, celem ułatwienia weryfikacji gdzie są nieprawidłowości przy segregacji odpadów. 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. W celu ograniczenia dostępu nieuprawnionym osobom do śmietników ogrodzonych zostało 60 altan w tym na osiedlu Centrum 8, na osiedlu Jantar 11, na osiedlu Górka Zawadzka 14 oraz na osiedlu Konstytucji 27 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	2019	2020r.	Wzrost, spadek (E-D)
A	B	C	D	E	F
1.	Rok założenia 1958				
2.	Wartość majątku	tys. zł	237 674,0	235 607,0	-2 067,0
	-zadłużenie /kredyty/	tys. zł	0,0	0,0	0,0
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	szt.	184	184	0
4.	Domy jednorodzinne	szt.	37	35	-2
5.	Lokale usługowe	szt.	281	279	-2
6.	Garaże	szt.	627	625	-2
7.	Mieszkania	szt.	6 154	6 099	-55
8.	Liczba członków	osoba	10 847	10 904	57
9.	Powierzchnia użytkowa zasobów ŁSM w Łomży- stan faktyczny na 31.12.	m ²	341 558	338 405	-3 153
9.1	w tym: lokali mieszkalnych (z domami jednorodzinnymi)	m ²	310 357	307 802	-2 555
10.	Powierzchnia gruntów	ha	66,32	66,13	-0,19

Powierzchnia zasobów lokalowych Spółdzielni uległa zmianie przede wszystkim wskutek przekształceń własnościowych. W roku 2020 wydzielone zostały na odrębną własność lokale mieszkalne i garaże o powierzchni 3 084,1 m² (w roku 2019: 2 576,8 m²).

Na dzień 31.12.2020 r. powierzchnia użytkowa zasobów ŁSM w Łomży wynosiła 338 405 m².

Powierzchnia zasobów wydzielonych na odrębną własność wynosiła 145 810 m². Łączna powierzchnia użytkowa zasobów, które są związane ze Spółdzielnią wynosiła 484 215 m².

Na koniec roku Spółdzielnia liczyła 10 904 członków, tj. o 57 członków więcej niż w 2019 roku.

Spółdzielnia administruje 8 592 lokalami mieszkalnymi, z których 5 970 to mieszkania na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 2 493 to odrębna własność, 98 to mieszkania lokatorskie, 26 mieszkań jest wynajmowanych, a 5 to lokale socjalne.

Tab. 2. Zestawienie wybranych wskaźników analitycznych za rok 2020 w porównaniu do roku 2018 i roku 2019

Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1. Suma bilansowa w złotych	185.766.592,75	174 964 207,60	185.414.005,29
2. Wynik finansowy netto w złotych	1.834.703,91	1 391 406,09	1.339.184,30
3. Rentowność majątku w % <u>wynik finansowy netto</u> suma aktywów	0,99	0,79	0,72
4. Rentowność kapitału własnego w % <u>wynik finansowy netto</u> kapitał własny	1,07	0,95	0,94
5. Rentowność netto sprzedaży w % <u>wynik finansowy netto</u> przychody ze sprzedaży prod. tow.	4,74	3,44	3,18
6. Rentowność brutto sprzedaży w % <u>wynik na sprzedaży</u> przychody ze sprzedaży	2,40	2,53	0,94
7. Wskaźnik płynności I aktywa obrotowe zobowiązania krótkoterminowe	2,86	1,44	0,82
8. Wskaźnik płynności II aktywa obrotowe – zapasy zobowiązania krótkoterminowe	2,84	1,43	0,82
9. Wskaźnik płynności III środki pieniężne zobowiązania krótkoterminowe	2,49	1,30	0,99
10. Szybkość obrotu należności (dni) <u>należn. z tyt. dostaw i usług x 365</u> przychód netto ze sprzedaży	17	17	16
11. Szybkość spłaty zobowiązań (dni) <u>zobowiązania z tyt. dost. i usług x 365</u> wartość sprzed. tow. i koszt wytw. usług	69	65	75
12. Szybkość obrotu zapasów (dni) <u>zapasy x 365</u> wart. sprzed. tow.+ koszt wytw. usług	2	2	1
13. Pokrycie majątku trw. kapitałem kapitał własny + rezerwy aktywa trwałe	1,09	1,06	0,93
14. Trwałość struktury finansowania <u>kapit. wł.+ rezerwy + zobow. długotermin.</u> Suma pasywów	0,93	0,84	0,76

W związku z zanotowaniem niższego dodatniego wyniku finansowego netto wskaźniki rentowności majątku, kapitału własnego, rentowności sprzedaży netto oraz rentowności sprzedaży brutto są niższe w porównaniu do roku 2019. Wskaźniki płynności ukształtowały się na poziomie o wiele niższym w stosunku do roku 2019. Wynika to głównie ze wzrostu zobowiązań krótkoterminowych (wniesione wkłady na budowane mieszkania – prowadzona inwestycja przy ul. Reymonta).

Tab. 3. Przychody, koszty, wynik finansowy

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Wykonanie w 2019 r.	Plan na 2020 rok	Wykonanie w 2020 r.	% wykonania planu (F:E)
A	B	C	D	E	F	G
1.	Przychody ogółem	tys.żł	41 031,2	43 489,6	42 764,8	98,3
2.	Koszty ogółem	tys.żł	39 511,9	42 394,5	41 859,8	98,7
3.	Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni	tys.żł	1 668,8	1 095,1	1 554,3	141,9
4.	Podatek dochodowy od osób prawnych	tys.żł	277,4	x	215,1	x
5.	Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej	tys.żł	1 391,4	x	1 339,2	x
6.	Zatrudnienie (średnioroczne w przeliczeniu na etaty)	etaty	63,3	66,0	59,5	x
7.	Wynagrodzenia	tys.żł	3 638,8	3 915,5	3 637,9	92,9
8.	Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów ogółem	tys.żł	1 378,5	x	1 384,0	x
8.1	z tego: lokale mieszkalne	tys.żł	1 108,2	x	1 118,1	x
8.2	w tym powyżej 3 m-cy	tys.żł	741,5	x	730,0	x
8.3	lokale usługowe	tys.żł	270,3	x	265,9	x
8.4	w tym powyżej 3 m-cy	tys.żł	189,0	x	188,4	x

Fundusz remontowy

1.	Stan na 01.01.	tys.żł	213,8	x	363,9	x
2.	Wpływy łącznie z b.o.	tys.żł	9 186,9	9 537,0	9 547,8	100,1
3.	Wydatki	tys.żł	8 823,0	9 537,0	9 547,4	100,1
4.	Stan funduszu na koniec okresu sprawozdawczego	tys.żł	363,9	x	0,4	x

Zadłużenie użytkowników lokali.

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych i usługowych wynosiło 1 384,0 tys. zł, z tego:

- na lokalach mieszkalnych 1 118,1 tys. zł
- na lokalach usługowych i garażach 265,9 tys. zł

Struktura zadłużenia z tytułu nieopłaconych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, biorąc pod uwagę okres zalegania z opłatą przedstawia się na koniec 2020 r. jak niżej:

Tab. 4. Zadłużenie lokali mieszkalnych pod względem okresu zadłużenia

Okres zadłużenia	Liczba dłużników na 31.12.2020 r.	% z kol. B do razem	Kwota zadłużenia w tys. zł	% z kol. D do razem	% liczba dłużników do liczby mieszkań (8.592)
A	B	C	D	E	F
Drobne kwoty i do 2 m-cy	207	58,0	342,9	30,7	2,4
2 do 3 m-cy	44	12,3	42,7	3,8	0,5
Powyżej 3 m-cy	106	29,7	732,5	65,5	1,2
Razem	357	100,0	1118,1	100,0	4,1

W roku 2020 podjęto następujące działania windykacyjne:

- wysłano 580 wezwań do zapłaty w tym 178 przedsądowych,
- odcięty został dopływ ciepłej wody do 1 mieszkania,
- do Krajowego Rejestru Długów wpisanych zostało 16 dłużników; po spłacie długów wykreślonych zostało 12 dłużników,
- skierowano do sądu 50 wniosków o wydanie nakazów zapłaty,
- uzyskano 12 nakazów zapłaty z klauzulą wykonalności i wszystkie sprawy skierowano do komornika,
- sprzedane zostało na przetargu 1 mieszkanie przejęte od dłużnika, w wyniku czego odzyskano 12 669,19 zł długu.

Na koniec 2020 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 8 osób/rodzin, wobec których orzeczono eksmisję. Jedna eksmisja 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 2010-2020

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	66,1
2020	1384,0	5,5

Tab. 6. Koszty działalności podstawowej w 2020 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. 2019 r.	Plan 2020	Wykon. na 31.12. 2020 r.	Wykon. na 31.12. 2019 r.	Plan 2020	Wykon. na 31.12. 2020 r.	w 2020 r.			
								Wykon. 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	827,6	830,0	805,9	0,0	0,0	0,0	827,6	830,0	805,9	97,1
2.	Ubezpieczenie budynków	188,8	210,0	216,6	0,0	0,0	0,0	188,8	210,0	216,6	103,1
3.	Energia elektryczna	353,5	420,0	363,5	0,0	0,0	0,0	353,5	420,0	363,5	86,5
4.	Konserwacje	1196,2	1450,0	1336,2	0,0	0,0	0,0	1196,2	1450,0	1336,2	92,2
5.	Sprzątanie posesji	350,5	370,0	357,5	0,0	0,0	0,0	350,5	370,0	357,5	96,6
6.	Koszty administrowania	4130,6	4360,5	4139,8	0,7	0,0	0,0	4131,3	4360,5	4139,8	94,9
7.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	33,8	50,0	18,2	0,0	0,0	0,0	33,8	50,0	18,2	36,4
8.	Prowizje	3,7	4,5	3,0	0,0	0,0	0,0	3,7	4,5	3,0	66,7
9.	Amortyzacja budynków	113,4	120,0	113,2	0,0	0,0	0,0	113,4	120,0	113,2	94,3
10.	Mienie Spółdzielni	1311,5	1300,0	1357,7	0,0	0,0	0,0	1311,5	1300,0	1357,7	104,4
11.	Usługi transportowe, PFRON, naprawa maszyn, inne koszty	66,6	65,0	192,5	10,1	15,0	7,3	76,7	80,0	199,8	249,8
12.	Place i narzuty na place pracowników (ZUS)	0,0	0,0	0,0	703,9	822,5	552,5	703,9	822,5	552,5	67,2
13.	Amortyzacja, ubezpieczenie majątku, pozostałe koszty ZUS	0,0	0,0	0,0	47,8	48,0	39,2	47,8	48,0	39,2	81,7
14.	Energia elektryczna, c.o., paliwo ZUS	0,0	0,0	0,0	62,0	80,0	32,3	62,0	80,0	32,3	40,4
15.	Materiały, bhp ZUS	0,0	0,0	0,0	30,6	28,0	19,2	30,6	28,0	19,2	68,6
16.	Materiały do wykonania remontów ZUS	0,0	0,0	0,0	638,3	630,0	683,6	638,3	630,0	683,6	108,5
17.	Konserwacje lokali własnych, nieruchomości i mienia	0,0	0,0	0,0	2,6	12,0	0,7	2,6	12,0	0,7	5,8
18.	Fundusz remontowy -odpis	7785,1	8358,8	8284,8	0,0	0,0	0,0	7785,1	8358,8	8284,8	99,1
19.	Energia ciepła (c.o. +c.c.w.)	12746,2	15840,0	13885,0	0,0	0,0	0,0	12746,2	15840,0	13885,0	87,7
20.	Kanalizacja i woda	4807,8	4771,0	4800,1	0,0	0,0	0,0	4807,8	4771,0	4800,1	100,6
21.	Gospodarka odpadami	2683,8	2889,9	2908,0	0,0	0,0	0,0	2683,8	2889,9	2908,0	100,6
22.	Konserwacja domofonów	170,7	199,6	176,1	0,0	0,0	0,0	170,7	199,6	176,1	88,2
23.	Sprzątanie klatek schodowych	844,4	945,2	948,4	0,0	0,0	0,0	844,4	945,2	948,4	100,3
24.	Dźwigi	205,8	210,0	302,0	0,0	0,0	0,0	205,8	210,0	302,0	143,8
25.	Razem (w.1 do 24)	37820,0	42394,5	40208,5	1496,0	1635,5	1334,8	39316,0	44030,0	41543,3	94,4
26.	Pozostałe koszty finansowe	x	x	x	x	x	x	462,1	x	615,4	x
27.	Przerób konserwatorów na rzecz eksploatacji	x	x	x	x	x	x	-350,9	x	-552,3	x
28.	Rozliczenie międzyokresowe kosztów	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

Na koszty działalności podstawowej składają się przede wszystkim koszty eksploatacji lokali mieszkalnych, usługowych i garaży, które stanowią 96,8 % udziału oraz koszty działalności Zespołu Usług Specjalistycznych (3,2%), 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 ciepłej i wpłacone zaliczki zostały rozliczone.

Zwrócono nadpłaty 4 886 użytkownikom lokali na kwotę 667,4 tys. zł i obciążono 3 613 użytkowników lokali (42,5%) dopłatami na kwotę 579,6 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). Zgodnie z przepisami prawa badanie to obowiązkowo musiało być wykonane w 2020 roku.

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	
		2019	2020	2019	2020
		tys. zł		zł	
A	B	C	D	E	F
1.	Podatki i opłaty za nieruchomości	318,3	311,8	0,06	0,06
2.	Mienie Spółdzielni	1182,9	1233,3	0,23	0,24
3.	Ubezpieczenie budynków	169,3	196,4	0,03	0,04
4.	Energia elektryczna	297,9	299,5	0,06	0,06
5.	Sprzątanie posesji	306,6	312,7	0,06	0,06
6.	Konserwacje	930,9	1033,7	0,18	0,20
7.	Usługi transportowe, naprawa maszyn, amortyzacja, pozostałe koszty	63,3	193,2	0,01	0,04
8.	Prowizje bankowe	3,7	3,0	0,00	0,00
9.	Koszty administrowania	3795,6	3835,1	0,73	0,74
10.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	33,8	18,2	0,01	0,00
11.	Eksploatacja bieżąca (w. 1 do 10)	7102,3	7436,9	1,37	1,44
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 od 01.07.19r indywidualne stawki na nieruchomości.	Indywidualne stawki na nieruchomości.
13.	Średnioroczna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych administrowanych przez ŁSM w Łomży w 2020 r. (w m ²)	x	433058,32	x	x

Średni koszt eksploatacji bieżącej 1 m² lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkańczych wyniósł w 2020 roku 1,44 zł miesięcznie. Stawki opłaty eksploatacyjnej były zróżnicowane na nieruchomościach. W okresie od stycznia do czerwca 2020 r. wysokość stawek kształtowała się od 0,92 zł/m²/m-c do 2,03 zł/m²/m-c; w okresie od lipca do grudnia 2020 r. wysokość stawek kształtowała się od 0,92 zł/m²/m-c do 1,97 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 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 odsnieżanie.

Tab. 8. Remonty wykonane w 2020 roku

Lp.	Os.	Adres		Zakres robót	Wydatki w 2020 r. na zadania wymienione (w tys. zł)	Wydatki na zadania wykonane w 2019 r. (w tys. zł)
1. Remonty dachów, ocieplenie stropów, ocieplenie dachów						
1.	C	Polowa	13	Remont kominów wentylacyjnych.	121,6	42,3
2.	C	Polowa	15	Remont stropodachu – docieplenie.		
2. Remont klatek, wiatrołapów + wymiana drzwi + roboty towarzyszące						
1.	C	Piękna	1	Projekt instalacji elektrycznej, remont instalacji elektrycznej, pionów telekomunikacyjnych, przeniesienie pomiarów na parter budynku, 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.	3 821,8	2 201,3
2.	C	Piękna	20	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.		
3.	C	Piękna	7	Remont klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnego użytku w piwnicach. Wymiana stolarki okiennej, malowanie klatek, wymiana balustrady wraz z pochwyty drewnianymi, położenie płytek ceramicznych na schodach i podestach, malowanie pomieszczeń wspólnego użytku, wyrównanie posadzki w korytarzu piwnicznym. Białkowanie ścian w piwnicach.		
4.	C	Dworna	1	Remont schodów zejściowych do piwnicy.		
5.	J	Broniewskiego	1a	Remont/malowanie klatek schodowych.		

6.	J	Broniewskiego	1	Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, wykonanie krat na okienkach piwnicznych, remont balustrad, obłożenie schodów terakotą, wymiana wewnętrznych drzwi wejściowych do klatek schodowych, wyprawa cienkowiarsztwa ścian wiatrołapów, obłożenie płytkami terakotowymi ścian czołowych wiatrołapów, wymiana daszków wejściowych wiatrołapów, obłożenie schodów wejściowych kostką polbruk.		
7.	J	Słowackiego	4	Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, wykonanie krat na okienkach piwnicznych, remont balustrad, obłożenie schodów terakotą, wymiana wewnętrznych drzwi wejściowych do klatek schodowych.		
8.	G	Prusa	2	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, balustrad, wymiana wyłazów dachowych, drzwi w wiatrołapach, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi.		
9.	G	Prusa	21	Remont/malowanie klatek schodowych.		
10.	G	Prusa	23	Remont/malowanie klatek schodowych.		
11.	G,K	Konstytucji 3 Maja	2	Remont klatki schodowej –malowanie ścian i sufitów, wymiana balustrad, obłożenie schodów płytkami ceramicznymi, remont pomieszczeń administracji osiedla.		
12.	K	Małachowskiego	7	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, balustrad, wymiana wyłazów dachowych, drzwi w wiatrołapach, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi.		
13.	K	Śniadeckiego	2	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, balustrad, wymiana wyłazów dachowych, drzwi w wiatrołapach, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi.		
14.	K	Śniadeckiego	4	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana drugich drzwi w wiatrołapach.		
15.	K	Śniadeckiego	6	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana drugich drzwi w wiatrołapach.		
16.	K	Kołątaja	1a	Remont klatki i schodów wejściowych.		
17.	K	Os. Konstytucji		Remont elewacji i balkonów.		
18.	K	Małachowskiego	8	Remont schodów, malowanie balustrad.		
19.	K	Małachowskiego	13	Remont klatek schodowych.		
20.	K	Śniadeckiego	12	Remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku w piwnicach budynku.		

3. Ocieplenia ścian zewnętrznych, dobudowa wiatrolapów						
1.	C	Polowa	11	I etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów.	4 271,9	4 037,8
2.	C	Polowa	17	I etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów.		
3.	C	Senatorska	3a	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.		
4.	J	Moniuszki	14	I etap - ocieplenie ścian z loggiami i szczytowych, remont posadzek loggii z położeniem terakoty i wymianą balustrad, wymiana drzwi wewnętrznych i zewnętrznych wiatrolapu, wymiana okien na klatkach schodowych, wymiana drzwi stalowych do komory zsypanej, kraty na okienkach piwnicznych.		
5.	J	Bema	5	II etap - docieplenie ściany od strony wiatrolapów, dobudowa wiatrolapów z wstawieniem nowych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.		
6.	J	Moniuszki	12	Docieplenie ściany od strony wiatrolapów, dobudowa wiatrolapów z wstawieniem nowych drzwi, wzmocnienie mocowania płyt OWT, kraty na okienkach piwnicznych.		
7.	J	Reymonta	5	I etap - docieplenie ściany od strony wiatrolapów, dobudowa wiatrolapów z wstawieniem nowych drzwi, wzmocnienie mocowania płyt OWT, kraty na okienkach piwnicznych, obłożenie schodów zewnętrznych kostką polbruk.		
8.	J	Wyszyńskiego	6	Remont/mycie elewacji.		
9.	J	Chopina	2	Opracowanie dokumentacji projektowej docieplenia i remontu.		
10.	J	Słowackiego	5	Opracowanie dokumentacji projektowej docieplenia i remontu.		
11.	G	Prusa	13	II etap - docieplenie ścian na loggiach, wymiana posadzek loggii, położenie płytek ceramicznych, wymiana balustrad z wymianą witrkolorów, mocowanie balustrady od czoła płyty balkonowej, przełożenie opaski, wymiana wyłazów dachowych, likwidacja pęknięć na elewacji między loggiami, renowacja zieleni.		
12.	G	Prusa	15	II etap - docieplenie ścian na loggiach, wymiana posadzek loggii, położenie płytek ceramicznych, wymiana balustrad z wymianą witrkolorów, mocowanie balustrady od czoła płyty balkonowej, przełożenie opaski, wymiana wyłazów dachowych.		

13.	G	Prusa	14	I etap - docieplenia: ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych, wymiana blach osłonowych dachu i lukarn, zamontowanie drzwi zewnętrznych.		
14.	G	Os. Górka Zawadzka		Remont elewacji i balkonów.		
15.	K	Przykoszarowa	17	Ocieplenie: ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych, wiatrolapu, przeróbka zadaszania wiatrolapów, wymiana blach daszków osłonowych, zamontowanie drzwi zewnętrznych ciepłych a istniejące zamontować jako drugie w wiatrolapie, ułożenie gresu na podestach parteru, malowanie wiatrolapów, wymiana okien piwnicznych- lokatorskie + okna klatkowe, ułożenie kostki polbruk na podestach wiatrolapów, wymiana posadzek loggii, krycie dachu, wymiana opaski, drobne roboty elektryczne, roboty odtworzeniowe zieleni.		
16.	K	Małachowskiego	8	Remont balkonów, malowanie balustrad, czyszczenie plexi.		
4. Remont dróg osiedlowych, chodników, parkingów, placów zabaw						
1.	C	Polowa	11	Remont chodnika.	215,6	920,1
2.	C	Bohaterów Monte Cassino	1 a 2	Remont parkingu.		
3.	J	Reymonta	3	Remont placu zabaw.		
4.	J	Reymonta	5	Remont parkingu.		
5.	G	Górka Zawadzka		Remont zniszczonych nawierzchni parkingów, dróg i chodników.		
6.	G	Górka Zawadzka		Remont urządzeń zabawowych.		
7.	K	Os. Konstytucji 3 Maja		Remont urządzeń zabawowych.		
8.	K	Kołątaja	5	Remont placu zabaw.		
9.	K	Niemcewicza	5	Renowacja terenu i zieleni.		
10.	K	Os. Konstytucji 3 Maja		Remont zniszczonych nawierzchni parkingów, dróg i chodników.		
5. Śmietniki						
1.	C	Osiedle Centrum		Remont śmietników.	433,5	43,1
2.	J	Osiedle Jantar		Remont śmietników.		
3.	G	Osiedle Górka Zawadzka		Remont śmietników.		
4.	K	Osiedle Konstytucji 3 Maja		Remont śmietników.		
6. Remont posadzki garażu						
1.	J	Garaż Bema	9	Remont nawierzchni korytarza.	122,9	104,0

7. Remont dźwigów osobowych						
1.	G	Żeromskiego	1 b	Remont dźwigów osobowych.	175,8	0,0
2.	K	Niemcewiczka	6	Remont dźwigów osobowych.		
8. Wymiana wodomierzy					8,2	530,6
9. Wymiana stolarki					23,9	24,6
10. Remonty drobne i z tytułu awarii					352,2	477,9

CZĘŚĆ III. Kierunki działalności Spółdzielni.

Główne kierunki działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży na lata 2021/2022 (projekt).

- Kontynuowanie termomodernizacji budynków, w tym:** ocieplanie ścian i stropów, wymiana stolarki okiennej i drzwi do klatek schodowych, remontowanie wiatrołapów.
- 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.
- 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 ciepłej, elektrycznej i wody,
 - kontynuowanie działań zmierzających do wyposażenia budynków w instalacje Odnawialnych Źródeł Energii w celu obniżenia kosztów użytkowania lokali.
- 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.

Tab. 9. Wykaz zadań remontowych planowanych na 2021 rok

Lp.	Zakres rzeczowy remontów	Osiedle			Razem
		Centrum	Jantar	Adm. 3	
Adres remontowanych obiektów		Liczba obiektów			
A	B	C	D	E	F
1.	Remont klatek schodowych, wiatrołapów, wymiana drzwi, okien, roboty towarzyszące: <u>Piekna 11</u> Remont instalacji elektrycznej, pionów telekomunikacyjnych, balustrady wraz z pochwytami, 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.	3	3	6	12
	<u>Piekna 18</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 w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana grzejników na klatce schodowej i pomieszczeniach ogólnego użytku, remont instalacji domofonowej.				
	<u>Piekna 13</u> Remont instalacji elektrycznej, pionów telekomunikacyjnych, balustrady wraz z pochwytami, 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.				
	<u>Broniewskiego 2</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, remont balustrad, obłożenie schodów na klatkach schodowych terakotą.				
	<u>Reymonta 7</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, remont balustrad, obłożenie schodów na klatkach schodowych terakotą.				
	<u>Reymonta 11</u> Remont/malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku.				
	<u>Prusa 2</u> Remont wiatrołapów.				

	<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>Śniadeckiego 8</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazłów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrolapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.</p> <p><u>Kołłątaja 7</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazłów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrolapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.</p> <p><u>Śniadeckiego 1</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazłów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrolapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.</p> <p><u>Śniadeckiego 3</u> Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazłów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrolapach, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej typu polbruk.</p>				
2.	<p><u>Ocieplenie ścian zewnętrznych, dobudowa wiatrolapów, remont elewacji</u></p> <p><u>Polowa 11</u> II etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów.</p> <p><u>Polowa 17</u> II etap - docieplenie ścian podłużnych, remont loggii i balkonów, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, podwyższenie balustrad loggii i balkonów.</p> <p><u>Wiejska 3</u> Opracowanie projektu remontu elewacji.</p> <p><u>Piękna 1</u> Remont balkonów.</p>	4	6	2	12

	<p><u>Moniuszki 14</u> II etap - ocieplenie ścian z loggiami i szczytowych, remont posadzek loggii z położeniem terakoty i wymianą balustrad, wymiana drzwi wewnętrznych i zewnętrznych wiatrolapu, wymiana okien na klatkach schodowych, wymiana drzwi stalowych do komory zsykowej, okratowanie okienek piwnicznych.</p> <p><u>Słowackiego 1</u> Uzupełnienie ubytków i pęknięć wyprawy elewacyjnej, mycie i odgrzybienie ścian, malowanie ścian elewacji farbą fasadową silikonową.</p> <p><u>Słowackiego 5</u> Docieplenie ściany od strony wiatrolapów, wzmocnienie mocowania płyt OWT, dobudowa wiatrolapów 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.</p> <p><u>Słowackiego 7</u> Uzupełnienie ubytków i pęknięć wyprawy elewacyjnej, mycie i odgrzybienie ścian, malowanie ścian elewacji farbą fasadową silikonową.</p> <p><u>Chopina 2</u> I etap - docieplenie ściany od strony wiatrolapów, wzmocnienie mocowania płyt OWT, licowanie ścian wiatrolapów płytkami gres, remont schodów wejściowych do klatek schodowych, montaż przelotowych skrzynek pocztowych, wykonanie dojścia do skrzynek z kostki betonowej.</p> <p><u>Reymonta 5</u> II etap - docieplenie ściany od strony wiatrolapów, dobudowa wiatrolapów z wstawieniem nowych drzwi, wzmocnienie mocowania płyt OWT, kraty na okienkach piwnicznych, obłożenie schodów zewnętrznych kostką polbruk.</p> <p><u>Prusa 14</u> II etap - docieplenia: ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych wymiana blach osłonowych dachu i lukarn, zamontowanie drzwi zewnętrznych ciepłych.</p> <p><u>Osiedle Konstytucji</u> Likwidacja usterek na elewacjach i balkonach.</p>				
3.	<p><u>Remont dróg osiedlowych, chodników, parkingów, placów zabaw</u> w sąsiedztwie niżej wymienionych budynków:</p> <p>Os. Centrum: - Polowa 35 (remont parkingu)</p> <p>Os. Jantar: - Reymonta 5 (remont parkingu) - Reymonta 2 (remont placu zabaw i ogrodzenia) - Moniuszki 6 (remont placu zabaw i ogrodzenia)</p>				

Adm. Nr 3: - Żeromskiego 1b (III etap – remont chodników i parkingów, utwardzenie terenu) - Górka Zawadzka (remont urządzeń zabawowych) - Górka Zawadzka (remont zniszczonych nawierzchni chodników) - Prusa 8 (utwardzenie terenu, remont chodników i altany śmietnikowej) - Osiedle Konstytucji 3 Maja (remont urządzeń zabawowych) - Konstytucji 3 Maja 2A (remont nawierzchni boiska do squasha) - Śniadeckiego 10 i 12 (remont parkingu i utwardzenie terenu) - Przykoszarowa 35 (remont parkingu i utwardzenie terenu) - Kołłątaja, Przykoszarowa, Konstytucji 3 Maja (remont zniszczonych nawierzchni chodników) - Konstytucji 3 Maja 4 a 6 (remont chodnika)					
Remont dźwigów:					
4.	- Żeromskiego 1b - Niemcewiczka 6 - Niemcewiczka 8				
5.	Śmietniki: - Osiedle Górka Zawadzka - remont śmietników - Osiedle Konstytucji 3 Maja - remont śmietników	0	0	7	7
6.	Montaż stolarki okiennej				

Lomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Łomży
Al. Legionów 7B, 18-400 Łomża
Krajowy Rejestr Sądowy: 14168/216/52/66
(pieczęć jednostki)
NIP: 718-000-15-41, R: 000483145
BILANS

sporządzony na dzień: 31.12.2020 r.

jednostka obliczeniowa: zł.

		Stan na	
		31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
AKTYWA			
A	Aktywa trwałe	152 692 994,20	138 391 976,37
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	1 538,54
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
	Inne wartości niematerialne	0,00	1 538,54
3	i prawne		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	151 818 729,31	137 408 441,25
1	Środki trwałe	125 115 781,21	129 849 669,41
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	40 101 921,45	40 854 510,62
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	84 820 742,64	88 785 421,05
c)	urządzenia techniczne i maszyny	181 883,67	205 567,12
d)	środki transportu	895,44	1 678,95
e)	inne środki trwałe	10 338,01	2 491,67
2	Środki trwałe w budowie	26 702 948,10	7 558 771,84
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	874 264,89	981 996,58
1	Nieruchomości lok. użytkowe najem	874 124,79	981 856,48
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	32 474 681,25	36 306 909,76
I	Zapasy	162 104,33	180 693,58
1	Materiały	162 104,33	180 693,58
2	Półprodukty i produkty w toku		
3	Produkty gotowe		
4	Towary		
5	Zaliczki na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	2 598 500,73	2 340 391,10
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
	- 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:		
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	2 598 500,73	2 340 391,10
a)	należności od osób uprawnionych	1 121 500,25	1 071 324,26
	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	1 034 592,59	972 762,65
	z tytułu opłat za lokale użytkowe	86 907,66	98 561,61
b)	z tytułu dostaw i usług pozostałych, o okresie spłaty:	722 904,78	789 009,25
	- do 12 miesięcy	722 904,78	789 009,25
	- powyżej 12 miesięcy		
c)	z tytułu podatków, dotacji cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	325 509,39	
d)	inne	428 586,31	480 057,59
e)	dochodzone na drodze sądowej		
III	Inwestycje krótkoterminowe	28 371 707,08	32 790 596,83
I	Krótkoterminowe aktywa finansowe	28 371 707,08	32 790 596,83
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	28 369 707,08	32 788 596,83
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	28 369 707,08	32 788 596,83
	- inne środki pieniężne		
	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 342 369,11	995 228,25
	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	836 082,87	785 627,34
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM		
2	Saldo Wn funduszu remontowego		
3	Pozostałe	506 286,24	209 600,91
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	246 329,84	265 321,47
D	Udziały (akcje) własne		
	AKTYWA razem	185 414 005,29	174 964 207,60
	(suma poz. A i B i C i D)		

		Stan na	
		31.12.2020 r.	31.12.2019 r.
PASYWA			
A	Kapitał (fundusz) własny	142 426 138,58	146 375 090,45
		85 296 513,12	89 303 520,89
I	Kapitał (fundusz) podstawowy w tym:		
I.1	Fundusz udziałowy	734 472,36	753 025,76
I.2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 284 647,10	1 404 165,03
I.3	Fundusz wkładów budowlanych	83 277 393,66	87 146 330,10
II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	55 783 577,06	55 670 691,61
	fundusz zasobowy	55 783 577,06	55 670 691,61
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w tym:	6 864,10	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	1 339 184,30	1 391 406,09
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	42 987 866,71	28 589 117,15
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		
	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
b)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wekslowe		
e)	inne		
III	Zobowiązania krótkoterminowe	39 468 985,19	25 195 017,21
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	39 180 714,99	24 512 213,23
a)	kredyty i pożyczki		
	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wobec osób uprawnionych	2 581 669,29	2 475 655,07
	zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	2 439 599,42	2 328 754,18
	zobowiązania wobec lokali użytkowych	142 069,87	146 900,89
e)	pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 997 668,03	4 664 197,21
	- do 12 miesięcy	5 929 533,79	4 527 928,73
	- powyżej 12 miesięcy	68 134,24	136 268,48

f)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
g)	zobowiązania wekslowe		
	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	46 990,00	253 144,30
h)	z tytułu wynagrodzeń		
i)	z tytułu wniesionych wkładów	28 548 275,66	15 074 058,28
j)	inne	2 006 112,01	2 045 158,37
4	Fundusze specjalne	288 270,20	682 803,98
a)	ZFSS	287 834,54	318 898,55
b)	fundusz remontowy	435,66	363 905,43
c)	inne fundusze		
IV	Rozliczenia międzyokresowe	3 518 881,52	3 394 099,94
1	Ujemna wartość firmy		
2a)	Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	99 759,31	112 311,07
2b)	Inne rozliczenia międzyokresowe - krótkoterminowe	2 037 051,29	1 357 354,34
2c)	Nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości dotycząca GZM	1 382 070,92	1 924 434,53
	PASYWA razem (suma poz. A i B)	185 414 005,29	174 964 207,60

Miejscowość: Łomża

Zarząd:

Data wykonania: 26.02.2021 r.

Imię i nazwisko osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Bożena Modzelewska

Podpis:

Członek Zarządu LSM w Łomży Z-ca Prezesa Zarządu
Gospodarki Zasadniczej Mieszkańcowi
ŁSM w Łomży
Krzysztof Cieślowski

Prezes Zarządu LSM w Łomży
Wojciech Michulak

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr inż. Piotr Pawłowski

mgr Bożena Modzelewska

"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; 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 2020 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 31.12.2020 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **185.414.005,29 zł**
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący zysk netto **1.339.184,30 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 2020 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.

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 błędów 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 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 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 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 2020.

Odpowiedzialność 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.

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 16.04.2021 r.

Elektronicznie
podpisany przez
Alicja Bieńkowska
Data: 2021.04.16
15:50:13 +02'00'

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 wysyp 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 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 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:

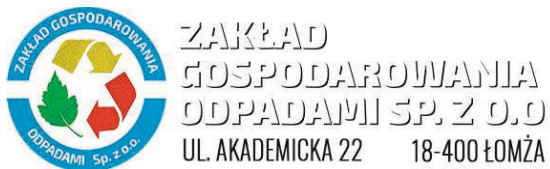
- papier i tekturę,
- tworzywa sztuczne,
- drewno,
- opakowania ze szkła,
- zużyte opony,
- oleje silnikowe,
- zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny,
- zużyte baterie i akumulatory,
- przeterminowane leki,
- farby, kleje, lepiszcza,
- środki ochrony roślin,
- odpady wielkogabarytowe,
- odpady remontowe 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 odpadów 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.



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 zejściu do parku Jana Pawła II,
- wjazd na teren posesji przy ul. Pięknej 1.



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 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 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 kratek 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 wysianie kurzu z kratek 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.

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-butan 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 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.

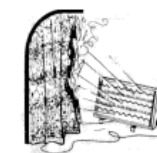
Nadmieniamy ponadto, iż zgodnie z art. 163 Kodeksu Karnego:

- § 1. Kto sprowadza 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, 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,

Numery telefonów

- 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 trzy lata funkcjonowania modułu e-BOK wydano około 780 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 86 215-26-75.

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

Sekretariat Zarządu ŁSM - centrala

e-mail: sekretariat@lsmlomza.pl

Czynsze

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)
86 215-26-04 i **86 215-26-05**

Dział członkowsko-mieszkaniowy

Dział techniczny

Z-ca Prezesa Zarządu, Kierownik Dz. Tech.

Gł. specjalista ds. inwestycji i remontów

Dział GZM

Członek Zarządu, Kierownik Dz. GZM

86 215-26-06
86 216-49-21 (w godz. 7:15 – 9:15)

- rozliczanie zużycia wody

- lokale usługowe

Zespół Usług Specjalistycznych

Pogotowie dźwigowe

Usterki T.K. VECTRA infolinia

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



ZASADY PRAWIDŁOWEJ SEGREGACJI ODPADÓW



SZKŁO

WRZUCAMY

- szkło białe i kolorowe
- butelki i słoiki szklane po napojach
- szklane opakowania po kosmetykach

NIE WRZUCAMY

- szkła okiennego, luster
- żarówek, świetlówek
- porcelany, doniczek, ceramiki



PLASTIK - METAL

WRZUCAMY

- ZGNIECIONE, puste butelki plastikowe
- plastikowe i metalowe nakrętki
- zgniecione kartony po napojach, mleku
- plastikowe zabawki
- puszki, kapsle

NIE WRZUCAMY

- opakowań po olejach spożywczych i silnikowych
- części samochodowych
- puszki po farbach, styropianu



BIO

WRZUCAMY

- owoce, warzywa
- resztki żywności, skorupki jaj
- resztki roślinne, chwasty, liście, skoszoną trawę, kwiaty doniczkowe

PRZED WRZUCENIEM NALEŻY OPRÓŻNIĆ Z OPAKOWAŃ FOLIOWYCH

NIE WRZUCAMY

- kości zwierząt
- pełnych worków z odkurzacza
- odchodów zwierzęcych
- zmieszanych odpadów komunalnych



PAPIER

WRZUCAMY

- ZGNIECIONE opakowania kartonowe
- gazety, ulotki reklamowe, książki
- torby, worki papierowe

NIE WRZUCAMY

- tapet, worków po wapie, cementie
- ręczników papierowych, zużytych chusteczek higienicznych, pampersów
- kartonów po mleku i napojach



ZMIESZANE

WRZUCAMY

- artykuły higieniczne (pieluchy, zużyte chusteczki i ręczniki, itp.)
- resztki żywności pochodzenia zwierzęcego
- zużyta zniszczona odzież

NIE WRZUCAMY

- odpadów budowlanych
- leków, chemikaliów, baterii, żarówek
- auto części (m.in. opony)

UWAGA

- **ODPADY WIELKOGABARYTOWE** - zbiórka odbywa się 1 raz na kwartał. Poza terminem zbiórki obowiązuje całkowity zakaz ich wystawiania.
- **ODPADY TYPU KARTONY, BUTELKI PLASTIKOWE** - należy zgnieść przed wrzuceniem do pojemnika.
- **Kontener na odpady budowlane** należy zamowić nieodpłatnie u przedsiębiorcy, który odbiera odpady z terenu miasta.
- **PSZOK przy ul. Akademickiej 22, 18-400 Łódź** nieodpłatnie przyjmuje: odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, baterie, akumulatory, zużyte świetlówki.