

ŁOMŻYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŁOMŻY



- **Sprawozdanie z działalności za 2022 rok**
- **Kierunki na lata 2023/2024**

ŁOMŻYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŁOMŻY

Opracowanie:	Joanna Fiedorowicz
Wydawca:	Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łomży Al. Legionów 7b, 18-400 Łomża
Fotografie:	1 str. okładki Osiedle Centrum, plac zabaw przy ul. Pięknej, w tle bud. przy ul. Pięknej 12, autor zdj. Krzysztof Cieśliński 4 str. okładki wizualizacja planowanego budynku przy ul. Staffa 6A, Inwestprojekt Białystok
Skład i druk:	Pracownia Poligraficzna GRAFIS Zbigniew Jakuc ul. Wojska Polskiego 1, 18-400 Łomża
Nakład:	8850 egz.

- **Sprawozdanie z działalności za 2022 rok**
- **Kierunki na lata 2023/2024**

Spis treści

Wstęp	3
Część I. Informacja o realizacji zadań uchwalonych w 2022 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży	5
Część II. Działalność eksploatacyjna i gospodarcza Spółdzielni	8
1. Podstawowe dane statystyczne i ekonomiczne	8
2. Zadłużenie użytkowników lokali	10
3. Koszty działalności podstawowej	12
4. Rozliczenie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych	14
5. Remonty wykonane w 2022 roku	15
Część III. Kierunki działalności Spółdzielni	19
1. Główne kierunki działalności ŁSM w Łomży na lata 2023/2024 (projekt)	19
2. Wykaz zadań remontowych planowanych na 2023 rok	20
3. Bilans	24
4. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego	27
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. Bezpieczeństwo pożarowe w obiektach mieszkalnych	38
5. E-BOK	40

Szanowni Państwo

Oddajemy w Państwa ręce kolejny informator zawierający sprawozdanie z działalności Spółdzielni za miniony okres oraz kierunki działań na ten i następny rok. Po raz pierwszy zdecydowaliśmy się poprzedzić go słowem wstępnym Zarządu.

Wszystkim nam wydawało się, że koniec pandemii to jednocześnie zakończenie złych doświadczeń. Tymczasem sytuacja gospodarcza i wysoka inflacja skutkują większymi obciążeniami finansowymi. Nie omija to także kosztów związanych z użytkowaniem lokali. Podwyżka cen ciepła o 60% we wrześniu 2022r. i powrót 23% stawki podatku VAT od energii w styczniu 2023r. zaowocowały koniecznością podwyższenia zaliczek na centralne ogrzewanie i wzrostem opłat za podgrzanie wody. Obecne doświadczenia wskazują na to, że czeka nas kolejna podwyżka cen ciepła. Prezes MPEC Sp. z o.o. w Łomży jednostronną decyzją pozbawił mieszkańców wpływu na koszty dostawy ciepła odłączając systemy racjonalizujące zużycie energii cieplnej oraz nie wyrażając zgody na wyłączenie cyrkulacji centralnej ciepłej wody użytkowej w porze nocnej. Wzrosły także opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (dla Spółdzielni najwyższa to 700%). Podwyższenie opłat za wieczyste użytkowanie rozłożone jest na trzy lata, tak więc mamy „zagwarantowany”, przez trzy kolejne lata, coroczny wzrost opłat eksploatacyjnych. Przewidujemy także, że w następnych latach Miasto podniesie stawki podatku od nieruchomości. Do końca bieżącego roku, dla określonych limitów zużycia, obowiązuje zamrożenie cen energii elektrycznej, nie wiemy co przyniesie rok 2024. Należy przypuszczać, że będą obowiązywały ceny rynkowe. Spowoduje to wzrost kosztów energii dla indywidualnych odbiorców oraz wzrost kosztów oświetlenia części wspólnych nieruchomości i oświetlenia terenu co niewątpliwie będzie skutkowało wzrostem opłat eksploatacyjnych. Uważamy, że przedstawienie Państwu sytuacji, która ma istotny wpływ na koszty związane z użytkowaniem lokali jest naszym obowiązkiem.

Chcąc ograniczyć skutki podwyżek cen energii Zarząd ŁSM w Łomży od 2018r. wyposaża budynki w instalacje fotowoltaiczne. Na budynkach mieszkalnych w pierwszej kolejności najbardziej energochłonne - z dźwigami. Z wykorzystaniem środków RPO zainstalowaliśmy fotowoltaikę na budynkach biur Spółdzielni. Obecnie dwanaście budynków posiada instalację fotowoltaiczną i dziesięć układy solarne. Trwają roboty dociepleniowe, budowa i przebudowa wiatrolapów. Za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni planujemy przesunięcie z zysku Spółdzielni kwoty miliona złotych na fundusz remontowy z wykorzystaniem jej także na instalacje fotowoltaiczne. Podejmowane działania z pewnością nie zrekompensują podwyżek mają jednak wpływ na obniżenie kosztów eksploatacji.

Zarząd ŁSM w Łomży

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 29 marca 2023r. 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 **13 czerwca 2023 roku o godz. 14⁰⁰**.

Druga część, obejmująca członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie osiedli Górka Zawadzka i Konstytucji odbędzie się w dniu **14 czerwca 2023 roku o godz. 14⁰⁰**.

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

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków ŁSM w Łomży w 2023 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 2022.
7. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży za rok sprawozdawczy 2022 łącznie z bilansem i załącznikami.
8. Podjęcie uchwały w sprawie podziału zysku z działalności gospodarczej Spółdzielni.
9. Uchwalenie kierunków działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży na lata 2023/2024.
10. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia uproszczonych zasad sporządzania sprawozdania finansowego przewidywanych dla jednostki małej.
11. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.
12. Zamknięcie obrad.

Zarząd ŁSM w Łomży

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

CZĘŚĆ I. Informacja o realizacji zadań uchwalonych w 2022 r. przez Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.

Walne Zgromadzenie Członków Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży uchwałą nr 7/2022 określiło następujące kierunki działania Spółdzielni na lata 2022/2023:

Zadanie 1.

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

Realizacja:

W roku 2022 kontynuowana była termomodernizacja budynków. Na prace te przeznaczono 4 184,4 tys. zł, tj. 41,7% nakładów.

Prowadzono roboty dociepleniowe na 8 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (na 1 budynku przeprowadzono remont ocieplenia ścian podłuznych, na 7 budynkach wykonano docieplenie ścian od strony wiatrołapów, w tym na 4 rozbudowano wiatrołapy, w trakcie docieplania na 5 budynkach wzmocniono mocowanie płyt OWT, natomiast na 2 budynkach docieplono dachy). Na 7 budynkach roboty prowadzone były etapowo. Na 4 budynkach rozpoczęto I-etap (roboty budowlane zakończone zostaną w 2023 roku), na 2 budynkach zakończono II-etap, na 1 budynku zakończono III-etap.

Na 4 budynkach dokonano likwidacji usterek na elewacjach i balkonach, w tym na 2 budynkach przeprowadzono remonty elewacji, na 3 przeprowadzono naprawy dotyczące balkonów oraz logii.

Na 1 budynku roboty odbywają się II-etapowo – zakończenie prac zaplanowano na 2023 r.

Na 2 budynkach przeprowadzono mycie wraz z malowaniem elewacji szczytowych.

Dla 11 budynków zostały opracowane projekty remontu elewacji i rozbudowy wiatrołapów.

Przeciętnie rocznie w latach 2002-2022 na termomodernizację zasobów przeznaczaliśmy 4 211,0 tys. zł, tj. 54,2% nakładów remontowych.

Wykaz zadań remontowych zrealizowanych w 2022 roku przedstawiony jest w tabeli nr 8 na stronach 15-19.

Zadanie 2.

Prowadzenie inwestycji:

a) rozpoczęcie inwestycji – budowa budynku wielolokalowego z garażami wraz z infrastrukturą przy ul. L. Staffa,

b) przygotowanie nowych inwestycji w oparciu o możliwości i z uwzględnieniem popytu na lokale mieszkalne, garaże, miejsca postojowe i lokale usługowe,

c) pozyskiwanie nowych terenów pod przyszłe inwestycje.

Realizacja:

Przetarg nieograniczony na roboty budowlano-montażowe budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wielostanowiskowym w poziomie piwnic oraz boksami garażowymi w poziomie parteru wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu przy ul. Leopolda Staffa 6A, który odbył się w 2022 r. został unieważniony. Z końcem I kwartału 2023 roku ponownie ogłoszono przetarg, na przełomie maja i czerwca planuje się wyłonienie wykonawcy. Planowana inwestycja to budynek sześciokondygnacyjny o powierzchni zabudowy około 400 m². W budynku mieszkalnym znajdzie się 25 lokali mieszkalnych o powierzchni od 38 do 62 m², 22 miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, 11 boksów garażowych oraz 15 miejsc postojowych zewnętrznych. W ramach inwestycji powstaną nowe drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne, chodniki. Wykonane zostaną nowe nasadzenia drzew i krzewów.

Zadanie 3.

Realizowanie zadań prowadzących do poprawy komfortu zamieszkiwania:

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

Realizacja:

- w 10 budynkach mieszkalnych wyremontowano 35 klatek schodowych oraz pomieszczenia wspólnego użytku w piwnicach,
- w 12 klatkach schodowych dokonano wymiany bądź remontu drzwi wejściowych zewnętrznych do wiatrołapów,
- w 33 klatkach schodowych wymieniono drzwi wewnętrzne prowadzące na klatki schodowe,
- w 12 wiatrołapach zamontowano skrzynki przelotowe,
- ułożono kostkę betonową polbruk i płyty ekologiczne na pow. 2 500 m² (chodniki, parkingi, dojazdy, utwardzenie terenu),
- utworzono 114 nowych miejsc postojowych,
- wykonano remont urządzeń 7 placów zabaw – wymieniono na nowe 14 urządzeń,
- w 3 budynkach wymieniono 7 dźwigów osobowych,
- w 3 budynkach zamontowano mikroinstalacje fotowoltaiczne,
- wymieniono 43 słupy oświetleniowe wraz z okablowaniem,

- w 26 klatkach wymieniono domofony.

W zakresie energii elektrycznej i ciepłej oraz wody:

- wymieniane są źródła światła – w miejsce świetlówek montowane są oprawy LED, które są trwalsze i zużywają mniej energii,
- na klatkach schodowych montowane są oprawy oświetleniowe z czujkami ruchu,
- oświetlenie zewnętrzne sterowane jest czujnikami zmierzchowymi lub zegarem astronomicznym,
- 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 2022 roku eksploatowane były układy fotowoltaiczne, które zostały zamontowane na dachach obiektów budowlanych, zarządzanych przez Łomżyńską Spółdzielnię Mieszkaniową w Łomży, w latach poprzednich. Są to instalacje na biurze Zarządu Spółdzielni przy Alei Legionów 7B, a także na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Pięknej 13, ul. Wojska Polskiego 31, ul. Bolesława Prusa 8, ul. Stefana Żeromskiego 1, 1A, 1B oraz Alei Legionów 5.

W roku 2022 uruchomiono również nowe instalacje na potrzeby biura Administracji Nr 3 przy ul. Konstytucji 3 Maja 2 (39,6 kWp) oraz na budynkach mieszkalnych przy ul. Moniuszki 14 (7,315 kWp), ul. Moniuszki 16 (8,085 kWp) i ul. Spółdzielczej 32 (6,16 kWp). Łączna moc zainstalowanych w spółdzielni urządzeń fotowoltaicznych wynosi 140,09 kWp.

W 2022 r. wyprodukowano ponad 100 MWh energii elektrycznej, która znacząco obniżyła koszty eksploatacji budynków mieszkalnych wyposażonych w dźwigi osobowe jak i obiektów administracyjnych.

W roku 2023 planowane są dalsze inwestycje w urządzenia wykorzystujące energię słoneczną m.in. na budynkach przy ul. Mickiewicza 12, ul. Moniuszki 6 i ul. Spółdzielczej 31. W miarę pozyskiwania środków z funduszy zewnętrznych przewiduje się rozszerzenie ilości obiektów w urządzenia fotowoltaiczne.

Warto nadmienić, że wszystkie zakończone w ostatnich latach inwestycje, dotyczące budowy nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ŁSM w Łomży, zostały zrealizowane z wykorzystaniem m.in. instalacji solarnych i systemów ograniczających zużycie energii cieplnej. Przyszłe zamierzenia budowlane przewidują zastosowanie odnawialnych źródeł energii już na etapie przygotowania dokumentacji projektowej.

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	2021r.	2022r.	Wzrost, spadek (E-D)
A	B	C	D	E	F
1.	Rok założenia 1958				
2.	Wartość majątku	tys. zł	241 506,0	235 637,0	-5 869,0
	-zadłużenie /kredyty/	tys. zł	0,0	0,0	0,0
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	szt.	185	185	0
4.	Domy jednorodzinne	szt.	32	32	0
5.	Lokale usługowe	szt.	262	263	1
6.	Garaże	szt.	622	621	-1
7.	Mieszkania	szt.	6 092	6 031	-61
8.	Liczba członków	osoba	10 853	10 786	-67
9.	Powierzchnia użytkowa zasobów ŁSM w Łomży- stan faktyczny na 31.12.	m ²	338 585	334 839	-3 746
9.1	w tym: lokali mieszkalnych (z domami jednorodzinnymi)	m ²	307 483	304 252	-3 231
10.	Powierzchnia gruntów	ha	65,71	65,49	-0,22

Powierzchnia zasobów lokalowych Spółdzielni uległa zmianie przede wszystkim wskutek przekształceń własnościowych. W roku 2022 wydzielone zostały na odrębną własność lokale mieszkalne i garaże o łącznej powierzchni 3 745,8m² (w roku 2021: 8 961,9 m²). Większa powierzchnia wydzielonych zasobów na odrębną własność w roku 2021 związana jest z przyjęciem do eksploatacji nowego budynku przy ul. Władysława Reymonta 7 A.

Na dzień 31.12.2022 r. powierzchnia użytkowa zasobów ŁSM w Łomży wynosiła 334 839 m².

Powierzchnia zasobów wydzielonych na odrębną własność wynosiła 158 517 m². Łączna powierzchnia użytkowa zasobów, które są związane ze Spółdzielnią wynosiła 493 356 m².

Na koniec roku Spółdzielnia liczyła 10 786 członków, tj. o 67 członków mniej niż w 2021 roku.

Spółdzielnia administruje 8 718 lokalami mieszkalnymi, z których 5 915 to mieszkania na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 2 687 to odrębna własność, 85 to mieszkania lokatorskie, 26 mieszkań jest wynajmowanych, a 5 to lokale socjalne.

Tab. 2. Zestawienie wybranych wskaźników analitycznych za rok 2022 w porównaniu do roku 2020 i roku 2021

Wyszczególnienie	2020 r.	2021 r.	2022 r.
1. Suma bilansowa w złotych	185 414 005,29	163 687 097,22	155 843 444,72
2. Wynik finansowy netto w złotych	1 339 184,30	1 273 712,82	1 797 232,76
3. Rentowność majątku w % $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	0,72	0,78	1,15
4. Rentowność kapitału własnego w % $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	0,94	0,86	1,28
5. Rentowność netto sprzedaży w % $\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży prod. tow.}}$	3,18	2,93	3,95
6. Rentowność brutto sprzedaży w % $\frac{\text{wynik na sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	0,94	0,52	0,42
7. Wskaźnik płynności I $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,82	2,78	2,37
8. Wskaźnik płynności II $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,82	2,78	2,36
9. Wskaźnik płynności III $\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,99	2,48	2,03
10. Szybkość obrotu należności (dni) $\frac{\text{należn. z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży}}$	16	15	13
11. Szybkość spłaty zobowiązań (dni) $\frac{\text{zobowiązania z tyt. dost. i usług} \times 365}{\text{wartość sprzed. tow. i koszt wytv. usług}}$	75	81	98
12. Szybkość obrotu zapasów (dni) $\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wart. sprzed. tow.} + \text{koszt wytv. usług}}$	1	1	0
13. Pokrycie majątku trw. kapitałem $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	0,93	1,14	1,16
14. Trwałość struktury finansowania $\frac{\text{kapit. wł.} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długotermin.}}{\text{Suma pasywów}}$	0,76	0,91	0,90

W związku z zanotowaniem wyższego dodatniego wyniku finansowego netto wskaźniki rentowności, tj. majątku, kapitału własnego, rentowności sprzedaży netto są wyższe zaś wskaźnik rentowności sprzedaży brutto jest niższy w porównaniu do roku 2021. Wskaźniki płynności ukształtowały się na poziomie niższym w stosunku do roku 2021, jednakże nadal są wyższe od wielkości powszechnie uznanych za optymalne.

Tab. 3. Przychody, koszty, wynik finansowy

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Wykonanie w 2021 r.	Plan na 2022 rok	Wykonanie w 2022 r.	% wykonania planu (F:E)
A	B	C	D	E	F	G
1.	Przychody ogółem	tys.zł	44 118,8	44 743,1	46 861,4	104,7
2.	Koszty ogółem	tys.zł	43 377,4	44 057,8	45 577,7	103,4
3.	Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni	tys.zł	1 499,1	685,3	2 105,5	307,2
4.	Podatek dochodowy od osób prawnych	tys.zł	225,4	x	308,3	x
5.	Wynik finansowy netto na działalności gospodarczej	tys.zł	1 273,7	x	1 797,2	x
6.	Zatrudnienie (średnioroczne w przeliczeniu na etaty)	etaty	52,6	50,0	47,4	x
7.	Wynagrodzenia	tys.zł	3 684,7	4 065,5	3 602,2	88,6
8.	Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów ogółem	tys.zł	1 207,5	x	1 188,4	x
8.1	z tego: lokale mieszkalne	tys.zł	932,6	x	873,2	x
8.2	w tym powyżej 3 m-cy	tys.zł	622,2	x	453,2	x
8.3	lokale usługowe	tys.zł	274,9	x	315,2	x
8.4	w tym powyżej 3 m-cy	tys.zł	188,0	x	187,2	x

Fundusz remontowy

1.	Stan na 01.01.	tys.zł	0,4	x	313,8	x
2.	Wpływy łącznie z b.o.	tys.zł	10 014,2	10 256,2	10 284,1	100,3
3.	Wydatki	tys.zł	9 700,4	10 256,2	10 031,2	97,8
4.	Stan funduszu na koniec okresu sprawozdawczego	tys.zł	313,8	x	252,9	x

Zadłużenie użytkowników lokali.

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych i usługowych wynosiło 1 188,4 tys. zł, z tego:

- na lokalach mieszkalnych 873,2 tys. zł
- na lokalach usługowych i garażach 315,2 tys. zł

Struktura zadłużenia z tytułu nieopłaconych opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, biorąc pod uwagę okres zalegania z opłatą przedstawia tabela nr 4.

Tab. 4. Zadłużenie lokali mieszkalnych pod względem okresu zadłużenia

Okres zadłużenia	Liczba dłużników na 31.12.2022 r.	% z kol. B do razem	Kwota zadłużenia w tys. zł	% z kol. D do razem	% liczba dłużników do liczby mieszkań (8 718)
A	B	C	D	E	F
Drobne kwoty i do 2 m-cy	172	56,0	338,1	38,7	2,0
2 do 3 m-cy	60	19,5	81,9	9,4	0,7
Powyżej 3 m-cy	75	24,5	453,2	51,9	0,9
Razem	307	100,0	873,2	100,0	3,6

W roku 2022 podjęto następujące działania windykacyjne:

- wysłano 590 wezwań do zapłaty w tym 175 przedsądowych,
- do Krajowego Rejestru Długów wpisanych zostało 3 dłużników, żaden dłużnik nie spłacił zadłużenia,
- skierowano do sądu 33 wnioski o wydanie nakazów zapłaty,
- uzyskano 20 nakazów zapłaty z klauzulą wykonalności i wszystkie 20 spraw skierowano do komornika,
- sprzedane zostało na przetargu 1 mieszkanie przejęte od dłużnika, w wyniku czego odzyskano 3 429,36 zł długu.

Na koniec 2022 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 6 osób/rodzin, wobec których orzeczono eksmisję. Żadna eksmisja nie została zrealizowana. 6 osób/rodzin pozostaje w zasobach Spółdzielni głównie ze względu na brak lokali, które powinny zapewnić miasto.

Tab. 5. Zadłużenie użytkowników lokali mieszkalnych, usługowych i garaży w latach 2012-2022

Rok	Kwota zadłużenia na 31.12. w tys. zł	Wzrost(+)/ spadek(-) zadłużenia (rok do roku) tys. zł
A	B	C
2012	2 124,2	x
2013	2 011,5	-112,7
2014	1 905,5	-106,0
2015	1 784,4	-121,1
2016	1 672,5	-111,9
2017	1 493,8	-178,7
2018	1 312,4	-181,4
2019	1 378,5	66,1
2020	1 384,0	5,5
2021	1 207,5	-176,5
2022	1 188,4	-19,1

Tab. 6. Koszty działalności podstawowej w 2022 r. (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe				
		Wykonanie na 31.12.2021 r.	Plan 2022	Wykonanie na 31.12.2022 r.	Wykonanie planu (kol.E:D)	
A	B	C	D	E	F	
1.	Podatki i opłaty za nieruchomości	809,2	930,0	902,7	97,1	
2.	Ubezpieczenie budynków	217,4	220,0	220,7	100,3	
3.	Energia elektryczna	391,1	490,0	429,4	87,6	
4.	Konserwacje	1 315,1	1 490,0	1 508,7	101,3	
5.	Sprzątanie posesji	373,8	410,0	377,6	92,1	
6.	Koszty administrowania	4 509,3	4 910,5	4 878,2	99,3	
7.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	17,1	50,0	17,7	35,4	
8.	Prowizje	2,6	4,5	2,3	51,1	
9.	Amortyzacja budynków	113,8	120,0	119,1	99,3	
10.	Mienie Spółdzielni	1 363,8	1 330,0	1 409,6	106,0	
11.	Usługi transportowe, PFRON, naprawa maszyn, inne koszty	185,3	65,0	82,2	126,5	
12.	Razem eksploatacja bieżąca (w. 1 do 11)	9 298,5	10 020,0	9 948,2	99,3	
13.	Zespół Usług Specjalistycznych	181,8	0,0	0,0	0,0	
14.	Fundusz remontowy - odpis	8 808,4	8 925,6	8 871,4	99,4	
15.	Energia cieplna (c.o. +c.c.w.)	15 386,2	16 000,0	16 584,4	103,7	
16.	Kanalizacja i woda	4 649,6	4 868,0	4 784,1	98,3	
17.	Gospodarka odpadami	2 910,2	2 912,2	3 103,4	106,6	3 103,4
18.	Konserwacja domofonów	185,6	203,9	189,0	92,7	204,2
19.	Sprzątanie klatek schodowych	955,1	1 130,1	1 121,1	99,2	1 121,1
20.	Dźwigi	246,4	248,0	261,4	105,4	340,1
21.	Razem (w. 12 do 20)	42 621,8	44 307,8	44 863,0	101,3	
22.	Pozostałe koszty	761,4	x	450,3	x	x
23.	Przerób konserwatorów na rzecz eksploatacji	-154,4	x	0,0	x	
24.	Koszty pożytków nieruchomości	5,6	x	6,4	x	x

Wpływy

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

Składka z tytułu ubezpieczenia budynków pozwala odtworzyć budynki zniszczone w wyniku zdarzeń objętych ryzykiem polisowym.

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 7 734 użytkownikom lokali na kwotę 2 366,4 tys. zł i obciążono 870 użytkowników lokali (10,1%) dopłatami na kwotę 217,7 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).

Na koszty działalności podstawowej składają się koszty eksploatacji lokali mieszkalnych, usługowych, garaży i miejsc postojowych.

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	
		2021	2022	2021	2022
		tys. zł		zł	
A	B	C	D	E	F
1.	Podatki i opłaty za nieruchomości	310,4	360,2	0,06	0,07
2.	Mienie Spółdzielni	1203,5	1263,4	0,23	0,24
3.	Ubezpieczenie budynków	196,9	199,2	0,04	0,04
4.	Energia elektryczna	315,3	334,8	0,06	0,06
5.	Sprzątanie posesji	326,0	326,2	0,06	0,06
6.	Konserwacje	1041,0	1148,0	0,20	0,22
7.	Usługi transportowe, naprawa maszyn, amortyzacja, pozostałe koszty	169,7	58,1	0,03	0,01
8.	Prowizje bankowe	2,6	2,3	0,00	0,00
9.	Koszty administrowania	4181,6	4514,6	0,80	0,86
10.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	17,1	17,7	0,00	0,00
11.	Eksploatacja bieżąca (w. 1 do 10)	7764,1	8224,5	1,48	1,56
12.	Stawka płacona przez członków Spółdzielni w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie	x	x	Indywidualne stawki na nieruchomości.	Indywidualne stawki na nieruchomości.
13.	Średnioroczna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych administrowanych przez ŁSM w Łomży w 2022 r. (w m ²)	x	439846,6	x	x

Średni koszt eksploatacji bieżącej 1 m² lokali mieszkalnych w budynkach wielomieszkańczych wyniósł w 2022 roku 1,56 zł miesięcznie. Stawki opłaty eksploatacyjnej były zróżnicowane na nieruchomościach. W okresie od stycznia do czerwca 2022 r. wysokość stawek kształtowała się od 0,71 zł/m²/m-c do 2,30 zł/m²/m-c; w okresie od lipca do grudnia 2022 r. wysokość stawek kształtowała się od 0,67 zł/m²/m-c do 2,19 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),

- podatki i opłaty za nieruchomości (zróżnicowane wielkości działek przynależnych do nieruchomości budynkowej),
- wydatki 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),
- wydatki na utrzymanie terenów zielonych, na odśnieżanie.

Tab. 8. Remonty wykonane w 2022 roku

Lp.	Os.	Adres	Zakres robót	Wydatki w 2022 r. na zadania wymienione (w tys. zł)	Wydatki na zadania wykonane w 2021r. (w tys. zł)
1. Remont dachów, stropodachów, kominów					
1.	J	Moniuszki	14	353,4	0,0
Docieplenie stropodachu wełną mineralną gr. 20 cm. Remont pokrycia dachowego, wykonanie pokrycia z membrany hydroizolacyjnej rozwijanej dachowej, wymiana wyłazu. Remont kominów, udrożnienie, wstawienie krętek wentylacyjnych, spiromatów, wymiana obróbek blacharskich.					
2.	J	Moniuszki	16		
Docieplenie stropodachu wełną mineralną gr. 20 cm. Remont pokrycia dachowego, wykonanie pokrycia z membrany hydroizolacyjnej rozwijanej dachowej, wymiana wyłazu. Remont kominów, udrożnienie, wstawienie krętek wentylacyjnych, spiromatów, wymiana obróbek blacharskich.					
3.	J	Spółdzielcza	32		
Docieplenie stropodachu wełną mineralną gr. 20 cm. Remont pokrycia dachowego, wykonanie pokrycia z membrany hydroizolacyjnej rozwijanej dachowej, wymiana wyłazu. Remont kominów, udrożnienie, wstawienie krętek wentylacyjnych, spiromatów, wymiana obróbek blacharskich.					
2. Remont klatek, wiatrołapów + wymiana drzwi + roboty towarzyszące					
1.	C	Kopernika	6	2 861,1	2 994,5
Remont instalacji elektrycznej, pionów telekomunikacyjnych, (bez balustrad) wraz z pochwykami, szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach i piętrach, podestach, pomieszczeniach ogólnego użytku, białkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana grzejników na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, wymiana okien na klatkach schodowych, zamontowanie krat w okienkach piwnicznych, remont instalacji domofonowej.					

2.	C	Piękna	14	Remont klatki schodowej i piwnic; balustrady wraz z pochwydami, szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach i piętrach, podestach, holach, pomieszczeniach ogólnego użytku, tynkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana grzejników na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, remont instalacji domofonowej.		
3.	C	Piękna	16	II etap - remont klatki schodowej i piwnic; balustrady wraz z pochwydami, szpachlowanie ścian, malowanie ścian, położenie płytek na schodach i piętrach, podestach, holach, pomieszczeniach ogólnego użytku, tynkowanie ścian w piwnicach, remont posadzki w piwnicach, wymiana drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana grzejników na klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku, remont instalacji domofonowej.		
4.	J	Chopina	3	I etap - remont klatek schodowych, pomieszczeń ogólnego użytku, remont balustrad, obłożenie schodów na klatkach schodowych terakotą. Wymiana wewnętrznych drzwi w wiatrolapach, wymiana płytek schodów zewnętrznych wiatrolapów.		
5.	G	Staffa	2	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrolapach.		
6.	G,K	Konstytucji 3 Maja	2	Remont pomieszczeń i korytarza administracji oraz zaplecza technicznego - malowanie ścian i sufitów, obłożenie schodów płytkami ceramicznymi, remont pomieszczeń administracji osiedla.		
7.	K	Małachowskiego	1	II etap - remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrolapach.		
8.	K	Małachowskiego	5	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów dachowych, obłożenie schodów na klatkach płytkami ceramicznymi, wymiana II drzwi w wiatrolapach.		
9.	K	Śniadeckiego	5	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów 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.		
10.	K	Śniadeckiego	7	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów 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.		

11.	K	Śniadeckiego	9	Remont klatek schodowych, pomieszczeń piwnicznych, remont balustrad, wymiana wyłazów 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.		
3. Ocieplenie ścian zewnętrznych, dobudowa wiatrolapów, remont elewacji						
1.	C	Wiejska	3	Remont ocieplenia ścian podłużnych, remont loggii, balkonów, wykonanie izolacji, wykonanie barierki loggii, docieplenie stropów, zamontowanie krat w okienkach piwnicznych.	4 184,4	4 077,2
2.	C	Wiejska	5	Opracowanie projektu remontu elewacji.		
3.	J	Chopina	2	II etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, licowanie ścian wejściowych wiatrolapów płytkami gres, obłożenie schodów zewnętrznych kostką polbruk.		
4.	J	Reymonta	6	I etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrolapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.		
5.	J	Mickiewicza	10	I etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrolapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.		
6.	J	Słowackiego	10	I etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrolapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.		
6a.	J	Słowackiego	8	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		
6b.	J	Słowackiego	9	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		
7.	G	Prusa	14	III etap - docieplenia: ścian podłużnych, piwnic, stropodachu wentylowanego, kominów wentylacyjnych, wymiana blach osłonowych dachu i lukarn, zamontowanie drzwi zewnętrznych ciepłych.		
8.	G	Osiedle Górka Zawadzka		Likwidacja usterek na elewacjach i balkonach.		
8a.	G	Prusa	2	II etap - remont wiatrolapów i docieplenie ściany od strony wiatrolapów.		
8b.	G	Żeromskiego	10	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		
8c.	G	Prusa	1	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		
8d.	G	Prusa	4	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		
8e.	G	Prusa	5	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		

8f.	G	Prusa	6	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		
8g.	G	Prusa	11	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		
8h.	G	Żeromskiego	5	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		
8i.	G	Żeromskiego	6	Opracowanie projektu remontu elewacji i rozbudowy wiatrolapów.		
8j.	G	Żeromskiego	10	I etap – docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrolapów.		
9	K	Osiedle Konstytucji		Likwidacja usterek na elewacjach i balkonach.		
4. Remont dróg osiedlowych, chodników, parkingów, placów zabaw						
1.	C	Pl.Niepodległości	15	Remont parkingu.	717,0	1 332,2
2.	C	Piękna 10-16		Remont placu zabaw.		
3.	J	Spółdzielcza	29	Remont parkingu.		
4.	J	Chopina	3	Remont placu zabaw i ogrodu.		
5.	G	Żeromskiego	1B-3,3A	III etap - remont chodników i parkingów, utwardzenie terenu.		
6.	G	Osiedle Górka Zawadzka		Remont placów zabaw.		
7.	G	Osiedle Górka Zawadzka		Remont zniszczonych nawierzchni dróg i chodników.		
8.	G	Osiedle Górka Zawadzka		Renowacja chodników zieleni po remoncie budynku Prusa 14.		
9.	K	Konstytucji 3 Maja	2,2A	Utwardzenie terenu.		
10.	K	Os. Konstytucji 3 Maja		Remont dróg.		
11.	K	Os. Konstytucji 3 Maja		Remont placów zabaw.		
5. Śmietniki						
1.	C	Pl.Niepodległości		Remont śmietnika	75,9	260,4
2.	G	Osiedle Górka Zawadzka		Remont śmietników i pomieszczeń po zsykach.		
3.	K	Os. Konstytucji 3 Maja		Remont śmietników.		
6. Remont instalacji zw, cw, co, elektrycznej i wentylacji						
1.	C	Dworna	1	Remont leżaków centralnej c. w. w piwnicach.	202,1	217,7
2.	C	Bernatowicza	7	Remont leżaków centralnej c. w. w piwnicach.		
3.	C	St. Konwy	8	Remont leżaków centralnej c. w. w piwnicach.		
4.	J	Wyszyńskiego	8	Remont wentylacji.		
4a.	J	Moniuszki	14	Remont instalacji elektrycznej – doposażenie budynku w instalację PV.		

4b.	J	Moniuszki	16	Remont instalacji elektrycznej – doposażenie budynku w instalację PV.		
4c.	J	Spółdzielcza	32	Remont instalacji elektrycznej – doposażenie budynku w instalację PV.		
5.	K	Konstytucji 3 Maja	2	Remont wentylacji.		
7. Remont balkonów						
1.	C	Polowa	13	Remont balkonów.	391,5	0,0
2.	C	Polowa	15	Remont balkonów dwuetapowo – I etap.		
8. Remont oświetlenia zewnętrznego						
1.	C	Os. B.M.Cassino		Remont oświetlenia zewnętrznego.	50,0	0,0
9. Remont dźwigów						
1.	G	Żeromskiego	1B	Remont dźwigów.	658,8	375,9
1a.	G	Żeromskiego	4	Remont dźwigów.		
2.	K	Niemcewicza	6	Remont dźwigów.		
3.	K	Niemcewicza	8	Remont dźwigów.		
4.	K	Niemcewicza	10	Remont dźwigów.		
10. Wymiana wodomierzy					2,0	2,8
11. Wymiana stolarki					10,9	23,3
12. Remonty drobne i z tytułu awarii					524,1	416,4

CZĘŚĆ III. Kierunki działalności Spółdzielni.

Główne kierunki działalności Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży na lata 2023/2024 (projekt).

1. Kontynuowanie termomodernizacji budynków, w tym: ocieplanie ścian i stropów, wymiana stolarki okiennej i drzwi do klatek schodowych, remont i przebudowa wiatrolapów.

2. Prowadzenie inwestycji:

- rozpoczęcie inwestycji – budowa budynku wielolokalowego z garażami wraz z infrastrukturą przy ul. L. Staffa,
- 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.

3. Realizowanie zadań prowadzących do poprawy komfortu zamieszkiwania:

- renowacja klatek schodowych,
- 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.

Tab. 9. Wykaz zadań remontowych planowanych na 2023 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.	Remont dachów, stropodachów, kominów wentylacyjnych i obróbek blacharskich: <u>Piękna 22</u> Krycie dachu papą termozgrzewalną.				
	<u>Pl. Kościuszki 1A, 1B - garaże</u> Krycie dachu papą termozgrzewalną.				
	<u>Mickiewicza 12</u> Docieplenie stropodachu wełną mineralną gr. 20 cm, remont pokrycia dachowego, wykonanie pokrycia z membrany hydroizolacyjnej rozwijanej dachowej, wymiana wyłazu, remont kominów, udroźnienie, wstawienie krtek wentylacyjnych, spiromatów, wymiana obróbek blacharskich.				
	<u>Moniuszki 6</u> Docieplenie stropodachu wełną mineralną gr. 20 cm, remont pokrycia dachowego, wykonanie pokrycia z membrany hydroizolacyjnej rozwijanej dachowej, wymiana wyłazu, remont kominów, udroźnienie, wstawienie krtek wentylacyjnych, spiromatów, wymiana obróbek blacharskich.	2	3	2	7
	<u>Spółdzielcza 31</u> Docieplenie stropodachu wełną mineralną gr. 20 cm, remont pokrycia dachowego, wykonanie pokrycia z membrany hydroizolacyjnej rozwijanej dachowej, wymiana wyłazu, remont kominów, udroźnienie, wstawienie krtek wentylacyjnych, spiromatów, wymiana obróbek blacharskich.				
	<u>Prusa 17</u> Remont dachu.				
	<u>Małachowskiego 1</u> Remont dachu.				

2.	Remont klatek schodowych, wiatrołapów, wymiana drzwi, okien, roboty towarzyszące: <u>Długa 18</u> Remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.	3	2	5	10				
	<u>Piękna 12</u> Remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.								
	<u>Senatorska 3A</u> Remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.								
	<u>Chopina 3</u> II etap - remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.								
	<u>Mickiewicza 12</u> I etap - remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.								
	<u>Prusa 3</u> Remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.								
	<u>Prusa 7</u> Remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.								
	<u>Kołataja 5</u> Remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.								
	<u>Kołataja 6</u> Remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.								
	<u>Kołataja 11</u> I etap - remont klatek schodowych i pomieszczeń ogólnodostępnych w piwnicach.								
	Ocieplenie ścian zewnętrznych, dobudowa wiatrołapów, remont elewacji: <u>Rządowa 2</u> Uzupełnienie ubytków i pęknięć wyprawy elewacyjnej, mycie i odgrzybienie ścian, malowanie ścian elewacji farbą fasadową silikonową.					3	5	7	15
	<u>Długa 1</u> Uzupełnienie ubytków i pęknięć wyprawy elewacyjnej, mycie i odgrzybienie ścian, malowanie ścian elewacji farbą fasadową silikonową.								
<u>Dworna 1</u> Uzupełnienie ubytków i pęknięć wyprawy elewacyjnej, mycie i odgrzybienie ścian, malowanie ścian elewacji farbą fasadową silikonową (od ulicy).									
<u>Spółdzielcza 29</u> Uzupełnienie ubytków i pęknięć wyprawy elewacyjnej, mycie i odgrzybienie ścian, malowanie ścian elewacji farbą fasadową silikonową.									
<u>Reymonta 6</u> II etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.									

	<p><u>Mickiewicza 10</u> II etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p> <p><u>Słowackiego 10</u> II etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p> <p><u>Słowackiego 9</u> I etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p> <p><u>Prusa 1</u> Docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p> <p><u>Prusa 12</u> Opracowanie dokumentacji projektowej remontu elewacji i rozbudowy wiatrołapów.</p> <p><u>Żeromskiego 5</u> Docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p> <p><u>Żeromskiego 6</u> I etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p> <p><u>Żeromskiego 10</u> II etap - docieplenie ściany wejściowej, wzmocnienie ścian OWT, dobudowa wiatrołapów z wstawieniem nowych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi, okratowanie okienek piwnicznych.</p> <p><u>Osiedle Górka Zawadzka</u> Likwidacja usterek na elewacjach.</p> <p><u>Osiedle Konstytucji 3 Maja</u> Likwidacja usterek na elewacjach.</p>				
4.	<p>Remont dróg osiedlowych, chodników, parkingów, placów zabaw w sąsiedztwie niżej wymienionych budynków:</p> <p>Os. Centrum: - Piękna 10-16 (remont placu zabaw i ogrodzenia) - Piękna 9 AB - garaże (remont jezdni przy wjeździe do garaży)</p> <p>Os. Jantar: - Chopina 3 (remont placu zabaw i ogrodzenia)</p> <p>Adm. Nr 3: - Osiedle Górka Zawadzka (remont placów zabaw) - Osiedle Górka Zawadzka (remont zniszczonych nawierzchni dróg i chodników) - Kołtąja 12 (remont chodników) - Osiedle Konstytucji 3 Maja (remont zniszczonych nawierzchni dróg i chodników) - Osiedle Konstytucji 3 Maja (remont placów zabaw)</p>				

5.	<p>Śmietniki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Osiedle Górka Zawadzka - remont śmietników i pomieszczeń po zspach - Osiedle Konstytucji 3 Maja - remont śmietników
6.	<p>Remont instalacji z.w., c.w., c.o. i elektrycznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Długa 18 - remont leżaków centralnej c.w. w piwnicach - Piękna 12 - remont leżaków centralnej c.w. w piwnicach - Piękna 14 - remont leżaków centralnej c.w. w piwnicach - Piękna 18 - remont leżaków centralnej c.w. w piwnicach - Wiejska 4 - remont leżaków centralnej c.w. w piwnicach - Piękna 16-18 - remont studni wraz z 40 m odcinkiem sieci kanalizacyjnej
7.	<p>Remont balkonów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Polowa 15 - II etap - remont balkonów - Żeromskiego 1B - I etap - remont balkonów - Prusa 8 - II etap - remont balkonów
8.	<p>Remont oświetlenia zewnętrznego:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Os. B.M. Cassino - remont oświetlenia osiedlowego
9.	<p>Remont dźwigów:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Żeromskiego 1B - Żeromskiego 4 - Niemcewicz 8 - Niemcewicz 10 - Niemcewicz 12
10.	<p>Montaż stolarki okiennej</p>

**Bilans Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży sporządzony
na dzień 31.12.2022 r.**

Nazwa	BO	BZ
Aktywa	163 687 097,22	155 843 444,72
A. Aktywa trwałe	129 904 343,95	121 276 231,04
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	129 153 350,07	120 633 902,94
1. Środki trwałe	129 063 542,47	120 414 510,87
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	38 309 161,75	37 346 444,23
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiektów inż. lądowej i wodnej	90 590 707,24	82 728 633,48
c) urządzenia techniczne i maszyny	156 722,26	334 677,06
d) środki transportu	0,00	0,00
e) Inne środki trwałe	6 951,22	4 756,10
2. Środki trwałe w budowie	89 807,60	219 392,07
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	750 993,88	642 328,10
1. Nieruchomości	750 853,78	642 188,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	140,10	140,10
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	140,10	140,10
- udziały lub akcje	140,10	140,10
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	33 533 923,43	34 321 129,84
I. Zapasy	85 269,25	29 569,90
1. Materiały	85 269,25	29 569,90
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	2 179 711,45	1 905 443,20
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	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od poz. jedn., w których jednostka posiada zaangaż. w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00

3. Należności od pozostałych jednostek	2 179 711,45	1 905 443,20
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	765 381,79	782 727,26
- do 12 miesięcy	765 381,79	782 727,26
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	28 901,00	0,00
c) inne	415 669,09	293 067,27
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
e) należności od osób uprawnionych	969 759,57	829 648,67
- z tytułu opłat za lokale mieszkalne	870 211,31	763 331,71
- z tytułu opłat za lokale użytkowe	99 548,26	66 316,96
III. Inwestycje krótkoterminowe	29 860 183,35	29 437 723,76
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	29 860 183,35	29 437 723,76
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	29 860 183,35	29 437 723,76
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	29 860 183,35	29 437 723,76
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 408 759,38	2 948 392,98
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości	839 912,14	1 149 954,56
2. Saldo Wn funduszu remontowego	0,00	0,00
3. Pozostałe	568 847,24	1 798 438,42
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	248 829,84	246 083,84
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa	163 687 097,22	155 843 444,72
A. Kapitał (fundusz) własny	148 689 064,08	140 613 621,15
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	91 771 139,25	83 347 940,01
Fundusz udziałowy	719 460,06	713 903,66
Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 183 720,63	1 076 433,94
Fundusz wkładów budowlanych	89 867 956,56	81 557 602,41
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	55 639 766,22	55 464 002,59
niedrukowany	0,00	0,00
- nadwyżka wart. sprzed. (wart. emisyjnej) nad wart. nominalną udziałów	0,00	0,00
Fundusz zasobowy	55 639 766,22	55 464 002,59
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	4 445,79	4 445,79
niedrukowany	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji środków trwałych	4 445,79	4 445,79
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
niedrukowany	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	1 273 712,82	1 797 232,76
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 998 033,14	15 229 823,57
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00

- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	12 051 722,84	14 509 036,95
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	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec poz. jedn., w których jedn. posiada zaangaż. w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	11 490 987,63	14 100 321,94
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 645 203,28	8 753 344,50
- do 12 miesięcy	6 645 203,28	7 493 016,90
- powyżej 12 miesięcy	0,00	1 260 327,60
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	63 199,17	180 762,05
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	1 879 172,18	1 689 897,42
j) z tytułu wniesionych wkładów	998,24	998,24
k) zobowiązania wobec osób uprawnionych	2 902 414,76	3 475 319,73
- zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	2 756 546,19	3 337 998,53
- zobowiązania wobec lokali użytkowych	145 868,57	137 321,20
4. Fundusze specjalne	560 735,21	408 717,01
ZFSS	246 949,41	155 836,85
Fundusz remontowy	313 785,80	252 880,16
Inne fundusze	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	2 946 310,30	720 784,62
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 355 710,20	570 707,39
- długoterminowe	87 207,57	74 655,87
- krótkoterminowe	2 268 502,63	496 051,52
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami nieruchomości	590 600,10	150 077,23

Bożena
Modzelewska

Elektronicznie
podpisany przez Bożena
Modzelewska
Data: 2023.03.28
11:58:58 +0200

Piotr
Pawłowski

Elektronicznie podpisany
przez Piotr Pawłowski
Data: 2023.03.28 12:24:09
+0200

Krzysztof
Cieśliński

Elektronicznie podpisany
przez Krzysztof
Cieśliński
Data: 2023.03.28
12:21:41
+0200

Wojciech
Michalak

Elektronicznie
o podpisany
przez
Wojciech
Michalak
Data:
2023.03.28
12:29:26
+0200



Biurowie Biegłych Rewidentów „Eko-Bilans” Sp. z o.o.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej
Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2022 rok Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży z siedzibą w (18-400) Łomża, Al. Legionów 7B, na które składają się:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **155 843 444,72 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku wykazujący zysk netto w wysokości **1 797 232,76 zł**
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **8 075 442,93 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **422 459,59 zł**
- oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 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 („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Biurowie Biegłych Rewidentów „Eko-Bilans” Sp. z o.o.
90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3

tel. 042 631 95 36, faks 042 631 98 66
e-mail: office@eko-bilans.com.pl www.eko-bilans.com.pl

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Sródmieścia, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego,
nr KRS: 203963, nr NIP: 725 000 53 67,
wysokość kapitału zakładowego: 50 000,00 zł

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1302 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za 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 zdolności Spółdzielni 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 Spółdzielni, 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

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą 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 Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej 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;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej 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;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni 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 dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy 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.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym 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, naszym 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 naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Wojciech Pisarski.

	Signed by / Podpisano przez:
Wojciech Pisarski	Wojciech Pisarski
Biegły rewident Nr ewid 10103	Date / Data: 2023-04-28 14:37

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu

Biura Biegłych Rewidentów
„EKO-BILANS” Sp. z o.o.

90-248 Łódź, ul. P.O.W. 29/3

Wpis na listę firm audytorskich pod nr 64,

Uchwałą KRBR nr 94/50/95 z dnia 07.02.1995 r.

Łódź, dnia 28.04.2023 r.

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

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



ZASADY PRAWIDŁOWEJ SEGREGACJI ODPADÓW

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

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

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

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

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



2. Wentylacja mieszkań.

Wentylacja grawitacyjna.

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

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

Zapewnienie napływu i przepływu powietrza należy do obowiązków użytkownika lokalu.

Skutki niedostatecznej wentylacji to:

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

Wentylacja mechaniczna.

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

Na co należy zwrócić uwagę podczas eksploatacji kratki wentylacji mechanicznej.

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

Kratki wyciągowe należy 2 razy do roku czyścić.

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



Wentylacja instalacji okapowej.

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

Wnioski i zalecenia:

- wydajności instalowanych okapów powinny mieścić się w zakresie 120 - 200 m³/h,
- w przypadku posiadania okapu o większej wydajności niż 200 m³/h należy używać niskich biegów wentylatora,
- wentylacja ogólna pracując w zależności od stopnia wilgotności względnej w mieszkaniu jest w stanie usunąć nadmiar wilgoci powstały przy użytkowaniu mieszkania,
- bezpieczne jest stosowanie pochłaniaczy instalowanych nad kuchniami zamiast okapów, które po oczyszczeniu powietrza zwracają je do pomieszczenia nie powodując stworzenia ujemnego bilansu ilościowego,
- nawiewniki powietrza powinny być stale otwarte, instalacja wyciągowa sama dostosuje ilość pobieranego powietrza,
- aby zapewniony był przepływ powietrza z elementów nawiewnych do instalacji wyciągowej w obrębie mieszkania należy stosować podcięcia w drzwiach lub otwory o powierzchniach netto:
 - o do pokoi min. 80 cm²
 - o do kuchni, łazienek i toalet min. 200 cm²
- na wszelkie zmiany układu wentylacji w mieszkaniu należy posiadać pisemną zgodę ŁSM w Łomży, gdyż jakkolwiek zmiana np. zdjęcie kratki, zamiana na inną, wydłużenie kanału, rozejście z jednego kanału na dwa lub więcej itp. może przyczynić się do zaburzenia systemu wentylacji dla mieszkań podłączonych do tego samego pionu wentylacyjnego.

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 udostępnić 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.

4. 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.

5. Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta

Przypominamy mieszkańcom ŁSM w Łomży o funkcjonowaniu modułu **e-BOK**. Podstawowym zadaniem tego narzędzia jest umożliwienie sprawdzenia za pośrednictwem Internetu stanu konta z tytułu opłat za używanie lokali. Zastosowanie takiego rozwiązania daje możliwość bezobsługowego przekazywania niezbędnych informacji zainteresowanym, bez konieczności wizyty w siedzibie Spółdzielni. Aby uzyskać dostęp do Web konta należy, z dokumentem tożsamości, udać się do siedziby ŁSM w Łomży, Al. Legionów 7B, Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (pokój nr 3), wypełnić i złożyć formularz zgłoszeniowy e-BOK. Po spełnieniu powyższych wymogów każdemu z mieszkańców zostanie wydany identyfikator oraz tymczasowe hasło dostępu do modułu, które przy pierwszej rejestracji należy zmienić na docelowe, indywidualne. Przez pięć lat funkcjonowania modułu e-BOK wydano około 1 133 identyfikatorów.

Przyjęcia interesantów przez Radę Nadzorczą.

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

Numery telefonów

Zgłaszanie awarii po godzinach pracy na telefony dyżurne:

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

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

Administracja osiedla Centrum

Przyjmowanie zgłoszeń, dodatki mieszkaniowe	506 230 424
Kierownik	506 230 257
Administrator osiedla, rozliczenia lokali, wymiana stolarki, windykacja zadłużenia	506 230 013
Zarządzanie usługami konserwatorskimi, wymiana stolarki	506 230 370
Rozliczenia mediów	506 230 388

Administracja osiedla Jantar

Przyjmowanie zgłoszeń, dodatki mieszkaniowe	506 230 314
Kierownik	506 230 226
Administrator osiedla, windykacja zadłużenia	506 230 201
Rozliczenia mediów	506 230 289
Zarządzanie usługami konserwatorskimi, wymiana stolarki	506 230 162

Sekretariat Zarządu ŁSM - centrala

e-mail: sekretariat@lsmlomza.pl	86 216-52-66 lub 506 230 059
Opłaty za lokale mieszkalne	506 230 633 (os. Centrum i Konstytucji)
	506 230 303 (os. Jantar i Górka Zawadzka)
	506 230 717 i 506 230 708

Dział członkowsko-mieszkaniowy

Dział techniczny	606 953 588
Z-ca Prezesa Zarządu, Kierownik Dz. Tech.	506 230 429

Specjalista ds. inwestycji i remontów	662 051 699
--	--------------------

Dział GZM	506 230 680
Członek Zarządu, Kierownik Dz. GZM	506 230 073
- rozliczanie zużycia wody	506 230 528
- lokale usługowe	506 230 452
Pogotowie dźwigowe	508 073 397
Usterki T.K. VECTRA infolinia	801 080 180

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

