

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 LUBLIN ul. TOMASZA ZANA nr.38 tel.81-525-91-49**

**PROTOKÓŁ
Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI USTAWOWEJ
CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "FELIN"
W LUBLINIE
ZA OKRES 1.01.2014 - 31.12.2017r.**

*LUSTRACJĘ PRZEPROWADZONO
w okresie od 22.01. do 30.07.2018r*

PROTKÓŁ

z lustracji ustawowej całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "Felin" w Lublinie za okres 1.01.2014 - 31.12.2017.

Lustrację przeprowadziła z upoważnienia nr.2/2018 z 11.01.2018r wystawionego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie Lustrator Maria Konopka posiadająca uprawnienia lustracyjne nr.2682/96 wydane przez Krajową Radę Spółdzielczą.

I. Informacje wstępne.

1. Podstawy prawne i organizacja lustracji

Podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowią:

- art.91- 93a ustawy z 16.09.1982 Prawo Spółdzielcze [tekst jednolity Dz. U. 2003 nr.188 poz.1848 z późniejszymi zmianami],
- Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych [załącznik nr.1 do uchwały nr. 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z 1.07.2010r],
- Statut Spółdzielni.

Lustrację prowadzono stosownie do umowy z dnia 22.01.2018r. zawartej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z Zarządem lustrowanej Spółdzielni oraz upoważnienia przywołanego na wstępie.

Przedmiotem badania lustracyjnego był całokształt działalności Spółdzielni w zakresie legalności, gospodarności i rzetelności sposobu dokumentowania podejmowanych decyzji oraz zaistniałych zdarzeń gospodarczych w wymiarze rzeczowym i finansowym w okresie 1.01.2014r-31.12.2017r tj. 4 lata sprawozdawcze.

Poprzednia lustracja ustawowa obejmowała badaniem działalność Spółdzielni w okresie 1.01.2011r - 31.12.2013r.

Obecne badanie lustracyjne przeprowadzono w okresach j/.n.;

- od 22.01 do 8.02.2018r

- od 11.02.2018 do 15.05.2018r - przerwa zarządzona przez RZRSM w Lublinie w związku z pisemną informacją Lustratora o utrudnieniach w uzyskiwaniu pełnych informacji i wyjaśnień oraz dokumentacji w sprawach objętych badaniem.

- od 16.05.2018r. - wznowienie badania lustracyjnego.

Pismo RZRSM w tej sprawie skierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej stanowi

Załącznik nr.0/1 do protokołu lustracji.

Spotkanie informacyjne z Przewodniczącym Rady Nadzorczej P. Eugeniuszem Bielakiem, Członkami Zarządu P. Eweliną Galewską-Żuk i P. Edwardem Wielozsem oraz pracownikami funkcyjnymi odbyło się w dniu rozpoczęcia lustracji 22.01.2018r.

Badanie przeprowadzono metodą pełną lub reprezentatywną w zależności od złożoności, rozmiaru i wagi zagadnień, a sposób i zakres badań wskazano przy opisie danego tematu.

2. Przedmiot badania

Lustrator przedstawiła zebranym informację o organizacji, zakresie i tematyce badania oraz poinformowała o uprawnieniach organu nadzoru w zakresie możliwości uszczegółowienia zagadnień objętych tematyką badania oraz sposobie współdziałania z Radą Nadzorczą przy czynnościach lustracyjnych.

Ramowa tematyka lustracji za okres objęty umową przekazana Zarządowi i Przewodniczącemu Rady Nadzorczej obejmuje:

- **Informacje wstępne**
 - dane rejestrowe,
 - wielkość Spółdzielni [ilość członków, zasobów, zatrudnienie],
 - postępowanie po lustracyjne oraz realizację wniosków z poprzedniej lustracji całokształtu działalności za okres 2014 -2017,
- **Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni**
- **Organy statutowe Spółdzielni.**
- **Organizacja wewnętrzna, zatrudnienie i wynagradzania,**
 - struktura organizacyjna,
 - zatrudnienie i dokumentacja akt osobowych,
- wynagrodzenia.
 - **Stan prawny gruntów oraz racjonalność ich wykorzystania,**
 - **Sprawy członkowskie, dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali,**
 - **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:**
 - stan ilościowy, techniczny w tym książki obiektów, estetyczny i porządkowy budynków i ich otoczenia,
 - gospodarka lokalami w tym wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - koszty, przychody gospodarki zasobami oraz prawidłowość ustalania opłat za lokale,
 - terminowość wnoszenia opłat za lokale i windykacja należności,
 - zakres zakupu usług, umowy i ich realizacja,
 - służby konserwacyjne,
 - **Gospodarka remontowa:**
 - nadzór techniczny, ustalanie potrzeb remontowych w tym działania energooszczędne,
 - akumulacja środków finansowych na remonty i ich finansowanie,
 - tryb doboru wykonawców i treść zawartych umów,

MS

- **Działalność inwestycyjna**

- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycji,
- pozyskanie terenów budowlanych,
- poprawność przygotowania inwestycji,
- tryb doboru wykonawców, treść zawartych umów i ich realizacja,
- finansowanie i rozliczanie kosztów inwestycji oraz ustalenie wartości lokali

- **Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe** w tym:

- wewnętrzne unormowania prawne dot. rachunkowości,
- funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej,
- zgodność ewidencji syntetycznej i analitycznej,
- stan funduszy, wolnych środków pieniężnych i efektywność gospodarowania ,
- rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni i "wyniku finansowego",
- rozliczenia finansowe z tytułu wkładów i opłat eksploatacyjnych,
- tryb badania i zatwierdzania sprawozdań finansowych.

Po wznowieniu lustracji Rada Nadzorcza upoważniła dwóch swoich członków do współpracy w zakresie badania następujących zagadnień:

- prawidłowości pod względem formalnym i prawnym sporządzonych kosztorysów na roboty remontowo - budowlane w ramach sił własnych sporządzonych w latach 2014-2015 oraz właściwej wyceny stawek godzinowych pracy i sposobu przeksięgowania środków z funduszu remontowego na inne konta.
- prawidłowości rozliczania opłat za ciepłą wodę,
- prawidłowości najmu lokali użytkowych, garaży oraz przekształconych z pralni pomieszczeń lokali mieszkalnych pod względem prawnym i właściwej wyceny stawek opłat za ich wynajem oraz sprawdzenie czy wynajem tylko za czynsz lokali nie jest użyczeniem lokalu i czy jest to zgodne ze Statutem SM Felin.
- prawidłowości wykonania robót termoizolacyjnych na nieruchomości przy ul. Władysława Jagiełły nr.16 - pod względem prawnym oraz ustosunkowanie się do zastrzeżeń przedstawicieli mieszkańców nieruchomości zawartych w protokóle ze sprawdzenia faktur z dnia 12.10.2017r, a także w dokumentach z nadzoru budowlanego oraz opinii technicznej wykonanej na zlecenie SM Felin,
- wydatkowanie funduszu remontowego i sposób obciążania nieruchomości,
- prawidłowości zakupu, przekształcenia i sprzedaży lokalu przy ul. Jaskółczej nr.13/19,
- udzielania premii przez jednego członka Zarządu w m-cu grudniu 2017r.

Pismo Rady Nadzorczej obejmujące powyższe zagadnienia jest objęte **załącznikiem nr. 0/3 do protokółu lustracji.**

Ponadto Zarząd Spółdzielni przekazał Badającej dwa pisma Członka Spółdzielni Felin P. Ireny Szewczyk z dnia 9.04.2018r skierowane do Zarządu i z dnia 14.05.2018r skierowane do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

Joh Sobieniał

JK

Oba wystąpienia dotyczą zbadania poprawności dokonywanych rozliczeń kosztów i ustalania opłat za energię ciepłą zużytą do ogrzania mieszkań i podgrzewu wody, który to zakres w części zagadnienia mieści się we wniosku Rady Nadzorczej.

Ustalenia we wnioskowanym zakresie są uszczegółowieniem zagadnień objętych ramową tematyką badania całokształtu działalności Spółdzielni niemniej jednak zostaną opisane w odrębnym **rozdziale protokołu oznaczonym nr. X**.

W czasie rozpoczęcia lustracji Spółdzielnię reprezentowali oddelegowani do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie członkowie Rady Nadzorczej w osobach;

P. Edward Wielosz na okres od dnia 22.01.2018r do 5.02.2018r [uchw. nr. 4/18 z 19.01.2018r],

P. Ewelina Galewska-Żuk na okres od 11.01.2018r do 28.02.2018r [uchw. nr.1/18 z 10.01.2018r]

Wyjaśnień udzielali pracownicy funkcyjni odpowiedzialni za badane zagadnienie. Spółdzielnia jest zrzeszona w Regionalnym Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

3. Dane o Spółdzielni.

3.1. Dane rejestrowe.

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców został dokonany pod numerem **KRS 0000168822** w dacie 25.07.2003r.

Ostatni wpis dotyczy wybranego uchwałą Rady Nadzorczej nr.29/17 z 7.12.2017r Zastępcy Prezesa ds. GZM - Krzysztofa Jaworskiego od dnia 2.01.2018r

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Felin" **oznaczona jest:**

- w systemie identyfikacji podatkowej pod nr. - **NIP-721-01-63-671**

- w identyfikacji podmiotów gospodarki narodowej pod nr. - **REGON - 001216179**.

Siedzibą Spółdzielni zgodnie z wpisem w KRS i w Statucie jest miasto Lublin..

3.2. Wielkość Spółdzielni

Dane podstawowe o Spółdzielni na dzień 31.12.2017r przedstawiają się następująco:

Zasoby

Spółdzielnia zarządza zasobami własnymi i odrębną własnością jej członków w nieruchomościach zlokalizowanych w mieście Lublin w w obrębie; Os. Jagiellońskie

w zwartej zabudowie dzielnicy Felin,
 Os. Willowa przy ul. Pergolowej 1, 3,5 i 4
 Nieruchomość przy ul. Jaskółczej nr.13
 Nieruchomość z inwestycji mieszkaniowej realizowanej w okresie 2009 - 2014
 zlokalizowanej przy ul. Gęsiej.

Stan zasobów Spółdzielni według stanu na 31.12.2017r wynosił:

	budynki	lokale	powierzchnia /
mieszkalne	25 szt.	1.406 szt.	73.804,51 m/2
użytkowe		33 szt.	1.689,78 m/2
garaże		269 szt.	4.506,06 m/2
miejsca postojowe		94 szt.	3.107,88 m/2

Członkowie

Liczba członków na 31.12.2017r objętych rejestrem wynosiła 1616 osób,

Zatrudnienie - Stan zatrudnienia na 31.12.2017r wynosił 20,4 etatów.

Sumy bilansowe

według sprawozdań finansowych za lata objęte lustracją:

na 31.12.2014r - 63.731.671,03 zł
 na 31.12.2015r - 60.182.798,58 zł
 na 31.12.2016r - 58.451.481,48 zł
 na 31.12.2017r - 57.459.414,94 zł

	<u>Wynik GZM</u>	<u>Zysk bilansowy</u>
za 2014r	- 15.540,45 zł	+ 14.410,80 zł
za 2015r	+ 3.220,55 zł	+ 68.899,31 zł
za 2016r	+ 25.619,59 zł	+ 10.262,29 zł
za 2017r	+ 44.966,20 zł	+ 38.714,30 zł

3.3 . Kontrole zewnętrzne.

Według wpisów w książce kontroli w badanym okresie przeprowadzone zostały kontrole przez uprawnione podmioty zewnętrzne w terminach i zakresie j/nieżej:

2014r – Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.
 Lustracja ustawowa całokształtu działalności Spółdzielni w latach 1.01.2011 - 31.12.2013. Ustalenia zawarto w protokóle, którego 2 egz. pozostawiono w Spółdzielni w tym 1 egz. dla Rady Nadzorczej.

Sołnienal

OK

2017r - 27.11. - Obwodowy Urząd Miar w Lublinie

Zakres - przestrzeganie obowiązku stosowania legalnych jednostek miar podczas użytkowania przyrządów pomiarowych. Ustalono, że Spółdzielnia przestrzega warunków właściwego stosowania przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej.

Obecne badanie lustracyjne obejmujące całokształt działalności Spółdzielni w latach 2014-2017 wpisano do książki kontroli pod numerem 1/2018 w dacie 22.01.2018r.

4. Postępowanie polustracyjne i realizacja wniosków z ostatniej lustracji.

Realizując obowiązki wynikające z art.91&1 i 1/1 ustawy Prawo Spółdzielcze Spółdzielnia poddała badaniu lustracyjnemu całokształt działalności Spółdzielni:
w 2014r - za okres 1.01.2010 - 31.12.2013 - 3 lata sprawozdawcze,
w 2018r - za okres 1.01.2014r - 31.12.2017 - 4 lata sprawozdawcze.

Ustalenia lustracji zawarte w protokóle z poprzedniego badania całokształtu działalności zostały podpisane przez Zarząd bez zastrzeżeń w dniu 28.04.2014r i w tym samym dniu omówione przez Lustratora na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Synteza ustaleń i przedstawienie wniosków polustracyjnych zostało objęte wystąpieniem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie skierowanym do Zarządu i Rady Nadzorczej badanej Spółdzielni z dnia 28.05.2014 znak. 78/2014.

Omówienie wyników lustracji i przedstawienie wniosków zostało objęte porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego 26.06.2014r., a przyjęcie wniosków do realizacji treścią uchwały nr.8/14.

Z porządku obrad Walnych Zgromadzeń zwołanych w latach 2015-2017 oraz ze sprawozdań Zarządu **nie wynika by został wypełniony obowiązek wynikający z art. 93&1/b ustawy Prawo Spółdzielcze** corocznego przedstawiania Walnemu Zgromadzeniu informacji o sposobie i realizacji wniosków objętych w/w uchwałą.

Brak także udokumentowania o przekazaniu tych informacji podmiotowi przeprowadzającemu lustrację tj. Regionalnemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

Zakres i kompletność realizacji wniosków i ich stosowanie zostanie zawarte w dalszej części protokołu przy opisie tematów merytorycznie z nimi związanych.

Pisemna informacja Zarządu o sposobie realizacji wniosków została objęta załącznikiem nr.0/2 do niniejszego protokołu.

JA *Solmienal*

MS

II. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.

1. Statut Spółdzielni.

Przedmiot działalności i zasady funkcjonowania w zakresie wyznaczonym ustawami spółdzielczymi oraz potrzebami Spółdzielni określał Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchw. nr.1/2010 w dniu 7.06.2010r, zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie sygn. LU.XI NS-REJ./011556/10/595 w dniu 19.08.2010r

W badanym okresie nie dokonano żadnych zmian w Statucie.

W zakresie kompletności regulacji zawartych w Statucie i zgodności ustawowej ustalenia zostały dokonane i opisane w Protokóle z poprzedniej lustracji, a z uwagi na ustawowy obowiązek nałożony na Spółdzielnie dostosowania w ciągu roku treści Statutów do przepisów wprowadzonych ustawą z 20.07 2017r [wejście w życie 9.09.2017r] Lustrator odstąpiła od badania tego zakresu koncentrując się na zgodności działania Spółdzielni z treścią ustawy.

Zgodność merytoryczna regulaminów wewnętrznych wymaganych Statutem i innych unormowań niezbędnych do bieżącej realizacji zadań zostanie opisana w dalszej części protokołu przy zagadnieniach z nimi związanych.

2. Unormowania wewnętrzne.

Wewnętrzными aktami prawnymi normującymi szczegółowo działalność Spółdzielni i Jej organów są regulaminy opracowane w oparciu delegacje ustawowe i odpowiednio zapisy statutowe.

Unormowania dotyczące zwoływania, obradowania, sposobu postępowania i dokumentowania oraz podejmowania uchwał przez organy statutowe regulują dla :

- **Walnego Zgromadzenia** - Statut Spółdzielni treścią &32 - &51*
- **Rady Nadzorczej** - Statut treścią &52 - &57 oraz Regulamin zatwierdzony uchwałą Walnego Zgromadzenia z 11.05.2006r,*
- **Zarządu** - Statut treścią &58 - &62 i wspólne dla Rady i Zarządu &63-&65 oraz Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 24.04.2006r.*

Ponadto Statut Spółdzielni zawiera delegację dla Rady Nadzorczej do uchwalenia zasad w zakresie:

- używania lokali i porządku - uchw. RN 18.12.1995r ze zmianą z 11.05.2009r.*
- zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale - uchw. z 29.11.2010r z załącznikami obejmującymi*

poty *Solnienalę*

Handwritten signature

szczegółowe zasady rozliczania kosztów i przychodów w zakresie;
kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków w lokalach i budynkach SM "Felin" - załącznik nr.1

kosztów energii cieplnej na potrzeby ogrzania lokali i dostawę ciepłej wody - załącznik nr.2 ze zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Nadzorczej:

nr.11/13 z 29.07.2013, nr.13/16 z 19.09.2016r, nr.15/16 z 24.10.2016, nr.3/17 z 20.02.2017r.

- tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego - uchwała RN z 29.11.2010r
- tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni, o których mowa w &130 pkt.3 Statutu. - **brak**,
- zasad i trybu ustalania prawa własności lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym - &100 pkt.8 Statutu - **brak**
- zasad doboru najemców lokali użytkowych, - &98 pkt.2 Statutu - **brak**
- zasad ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadania inwestycyjnego oraz ustalania początkowego kosztu budowy przypadającego na poszczególne lokale - &103 ust.2 Statutu - uchw. Rady Nadzorczej nr.12/09 z 14.12.2009r ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr.6/2010 z 19.04.2010r.- **bez uwag.**

Poza przedstawionym wyżej zakresem unormowań pozostających w statutowo określonej kompetencji Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielnia posiada regulaminy i instrukcje dotyczące sposobu postępowania w realizacji zadań Zarządu i przez ten organ uchwalone tj;

- Regulamin pracy - uchw. z 5.12.2002r z późniejszymi zmianami,
- Regulamin zakładowego systemu wynagradzania - uchw. z 24.03.1997 z późniejszymi zmianami,
- Zasady zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom - 28.04.2011r,
- Polityka Rachunkowości i Zakładowy Plan Kont - uchw. nr.14/2006 z 22.11.2006r ze zmianą wg. uchw. nr.20/09 z 21.12.2009r i nr.9/15 z 21.10.2015
- Zasady windykacji należności za użytkowanie lokali w SM "Felin" - załącznik nr.1 do uchwały Zarządu nr.6/16 z dnia 10.05.2016r.

Sposób postępowania w zgodności ze Statutem i regulaminami oraz aktualnie obowiązującymi przepisami ustaw spółdzielczych oraz regulaminów dotyczących organizacji pracy, spraw pracowniczych, ochrony danych osobowych i bezpieczeństwa pracy zostanie ujęty przy opisie zagadnień, których dotyczy.

III. Organy statutowe Spółdzielni i ich funkcjonowanie.

W okresie objętym lustracją wg treści & 25 organy statutowe Spółdzielni stanowią;

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Handwritten signature Solmienicki

JK

Kompetencje wymienionych organów do ustalania norm wewnętrznych, zakresu rozpatrywania spraw określa Statut oraz Regulaminy wewnętrzne.

1. Walne Zgromadzenie.

W latach 2014-2017 zwołane zostały zgromadzenia najwyższego organu Spółdzielni w częściach ustalonych uchwałami Rady Nadzorczej zwołanych w terminach wyznaczonych przez Zarząd i porządkiem obrad j/nieżej:

2014r - 7 części w dniach 13, 16, 17, 23, 24, 25 i 26 czerwca - frekwencja 5,97%

Zebranie sprawozdawcze - wyborcze członków do Rady Nadzorczej z porządkiem obrad i podjęciem uchwał w sprawach:

- przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013r- uchw. nr.3/14,,
- przyjęcia sprawozdania Zarządu za 2013r- uchw. nr.2/14,
- przyjęcia sprawozdania finansowego za 2013r - uchw. nr.1/14
- podziału nadwyżki bilansowej za 2013r - uchw. nr.7/14
- absolutorium dla członków Zarządu - uchw. nr.4/14, nr.5/14 i uchw. nr.6/14,
- przyjęcie wniosków z lustracji Spółdzielni w latach 2011-2013 - uchw. nr.8/14,,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań - uchw. nr.9/14,
- wyboru delegata na Walne Zgromadzenie RZRSM w Lublinie - nr.10/14
- zmiany Statutu - z poddanych głosowaniu na wszystkich częściach WZ 6 projektów uchwał [dwa pierwsze w dwóch wersjach] żaden nie uzyskał wymaganej większości,
- przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej - uchw. nr. 19/14

Łącznie podjęto 11 uchwał, a 8 projektów odrzucono w tym;

- 6 projektów w sprawie zmiany statutu,
- 1 projekt dotyczący remontu budynku, na sfinansowanie którego nieruchomość nie posiadała środków finansowych, oraz
- 1 projekt w sprawie zobowiązania Rady Nadzorczej do "regulaminowego ukarania Zarządu za zmianę terminów Walnego Zgromadzenia" .

2015r - 6 części - zwołanych 18, 19, 23, 24, 25 i 26 marca - frekwencja 3,22%

Zebranie sprawozdawcze z porządkiem obrad i podjęciem uchwał w sprawach.

- sprawy organizacyjne, w tym powołanie prezydium, regulaminowych komisji, -
- przyjęcie sprawozdania finansowego za 2014 r. - uchw. nr.1/15
- przyjęcie sprawozdania Zarządu za 2014r - uchw. nr.2/15
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2014r - uchw. nr.3/15,
- absolutorium dla członków Zarządu w 2014r- uchwały nr 4/15, 5/15 i 6/15
- podział zysku netto za 2014r - uchw. nr.7/15.
- oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań - uchw. nr. 8/15.

Wszystkie uchwały objęte porządkiem obrad zostały przyjęte.

2016r - 6 części w terminach 6, 7, 8, 9, 13 i 14 czerwca- frekwencja 4,45%

Zebranie sprawozdawcze z porządkiem obrad i podjęciem uchwał w sprawach:

- punkty dotyczące spraw formalno-porządkowych,
 - sprawozdania organów; Zarządu - uchw. nr.2/16, Rady Nadzorczej - uchw. nr.3/16
 - sprawozdanie finansowe za 2015r - uchw. nr.1/16
 - absolutorium dla członków Zarządu za pracę w 2015r - uchw. nr.4/16, 5/16 i 6/16,
 - podział zysku netto uzyskany w 2015r - uchw. nr.7/16,
 - oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań - uchw. nr.8/16,
 - wybór delegata na zgromadzenie przedstawicieli RZRSM w Lublinie uchw. nr.9/16,
 - wyrażenia zgody na zbycie lokalu mieszkalnego nr. 87 przy ul. Królowej Jadwigi 15 przejętego w toku egzekucji wg postanowienia Sądu Rejonowego - uchw. nr.10/16
- Wszystkie uchwały objęte porządkiem obrad zostały przyjęte.

2017 - 6 części zwołanych w dniach 5, 6, 7, 8, 12 i 13 czerwca- frekwencja 8,08%

Zebranie sprawozdawczo-wyborcze z porządkiem obrad i podjęciem uchwał j/niziej:

- sprawy organizacyjne i formalno-porządkowe,
- sprawozdanie Zarządu z działalności w 2016r- uchw. nr.1/17,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego - uchw. nr.2/17,
- sprawozdanie Rady Nadzorczej - uchw. nr.3/17,
- absolutorium dla członków Zarządu za pracę w 2016r ;
 - P. Jackowi Czerniakowi za okres od 1.03 do 31.12.2016 uchw. nr.4/17,
 - P. Janinie Kraska-Sirko za 2016r - uchw. nr.5/17,
 - P. Edwardowi Kustrze za 2016r - uchw. nr.6/17,
 - P. Lucjanowi Koper za okres od 10.01 do 29.02.2016r - uchw. nr.7/17
- przeznaczenie zysku netto uzyskanego w 2016r - uchw. nr.8/17,
- oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań do kwoty 3 mln. zł .uchw. nr.9/17
- wybór delegata i zastępcy na Walne Zgromadzenie RZRSM - uchw. nr.10/17,
- wybór członków Rady Nadzorczej w składzie 11osobowym - uchw. nr.11/17

Uchwały objęte porządkiem obrad zostały przez Walne Zgromadzenie podjęte.

Opisane wyżej zebrania zwołane były prawidłowo i spełniały warunek statutowy zawarty w & 39 pkt.2 Statutu.

Podziału Walnego Zgromadzenia i zaliczenia Członków do poszczególnych jego części w każdym roku dokonywała na wniosek Zarządu - Rada Nadzorcza w trybie i formie uchwał.

Zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia z projektem porządku obrad i informacją o czasie i miejscu wyłożenia materiałów były dostarczane następująco:

- pełne zawiadomienie z kompletem materiałów dostarczane były do oddawczych skrzynek pocztowych, a przy ich braku listem zwykłym lub za pokwitowaniem,
- wywieszane w siedzibie Zarządu i Administracji Osiedla.

Protokoły z obrad oraz protokoły powołanych Komisji zostały sporządzone w sposób ilustrujący przebieg zebrania i przeprowadzone głosowania.

Analiza zagadnień objętych uchwałami WZ wskazuje na ich poprawność kompetencyjną i merytoryczną pozostającą w zgodności ze Statutem i przepisami ustaw spółdzielczych.

Ustalono, że przyjęty przez Spółdzielnię sposób postępowania dot. **wniosek składanych przez zebranych na poszczególnych częściach WZ pozostawał w niezgodności z zapisami &41 ust.1 pkt.2 zdanie drugie oraz &43 pkt.2 a mianowicie:**

- w porządku obrad ujęto treść " zgłaszanie wniosków" , a nie ich przyjęcie,
- z protokołów obrad nie wynika by wnioski były zebranych przedstawiane,
- nie ujęcie w porządku obrad dot. wniosków zapisu ".. i podjęcia uchwały " skutkowało nie niepoddaniem ich głosowaniu przez Walne Zgromadzenie.

Następnie na podstawie materiałów Komisji uchwał i wniosków wszystkich części WZ sporządzane były zestawienia obejmujące zgłoszone wnioski, które przekazywano Radzie Nadzorczej, w celu dokonania oceny i kwalifikacji co do ich przyjęcia bądź odrzucenia.

Decyzję Rady o przyjęciu wniosków zakwalifikowanych i skierowaniu do wykonania dokumentowano wpisem w protokóle obrad z pominięciem trybu i formy uchwały.

Przyjęty przez Spółdzielnię tryb postępowania **stanowił przekroczenie kompetencji przez Radę Nadzorczą** w zakresie zagadnień pozostających w wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, co przy zaskarżeniu **mogło decydować o bezskuteczności prawnej istnienia zgłoszonych wniosków.**

Całość materiałów i dokumentów z Walnych Zgromadzeń jest przechowywana w szafie biurowej w wydzielonej części sekretariatu Spółdzielni, na stanowisku pracy osoby odpowiedzialnej za dokumentację wszystkich organów.

2. Rada Nadzorcza.

W okresie 1.01.2014 - 31.12.2017r organ nadzoru funkcjonował w oparciu o treści &52-&57 Statutu Spółdzielni oraz Regulamin zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą nr.7/06 w dniu 11.05.2006r

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza składa się z co najmniej 9 i nie więcej niż 11 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie na okres 3 lat.

Uchwałą o składzie ilościowym organu z ustaleniem liczby członków reprezentujących poszczególne części WZ podejmuje Rada Nadzorcza na daną kadencję.

W badanym okresie funkcjonowała Rada Nadzorcza 3 kadencji tj;

Olaf

- 1/.od 1.01.2014 - 26.06.2014 [część kadencji 2010 -2014]
- 2/.od 26.06.2014 - 13.06.2017 [kadencja 2014 -2017]
- 3/ od 13.06. 2017 - 31.12.2017 [część kadencji 2017 - 2020]

Zgodnie z zapisem statutowym &55 ust.1 Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Prezydium, który stanowią Przewodniczący, jego Zastępca oraz Sekretarz, natomiast wg treści & 9 Regulaminu Rady cytuję "...w skład Prezydium wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca, Sekretarz i przewodniczący Komisji Rewizyjnej."

Z tego wynika, że w tym zakresie zapis regulaminowy nie jest zgodny ze Statutem. Regulamin Rady Nadzorczej określa wewnętrzną strukturę Rady, zakres działania, tryb obradowania, podejmowania uchwał oaz inne sprawy organizacyjne.

W badanym okresie Prezydium Rady tworzyli:

Prezydium kadencja ad.1/.

- P. Stanisław Wyrzykowski - Przewodniczący Rady
- P. Waldemar Bryzek - Z-ca " "
- P. Anna Sylwestrzak-Grzelak - Sekretarz
- P. Romana Wójtowicz - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

Prezydium kadencja ad.2/.

- P. Stanisław Wyrzykowski - Przewodniczący Rady - odwołanie 6.03.2017
- P. Waldemar Koziol - " " - od 6.03.2017r
- P. Sylwester Krupski - Z-ca Przewodniczącego
- P. Anna Sylwestrzak-Grzelak - Sekretarz
- P. Romana Wójtowicz - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Prezydium kadencji ad/3 tj. od 13.06.2017

- P. Eugeniusz Bielak - Przewodniczący Rady- wyznaczenie do pracy w Zarządzie od 12.02 do 23.02.2018r, od 1.03 do 16.03.2018, od 22.03 do 29.03.2018r,- wyznaczenie do pracy w Zarządzie,
- P. Daniel Wójtowicz - Z-ca Przewodniczącego - zawieszenie 22.03 - 4.04.2018r w związku z wyznaczeniem do pracy w Zarządzie,
- P. Joanna Pogroszewska- Sekretarz
- P. Andrzej Złomańczuk - Przewodniczący Kom. Rewizyjnej-rezygnacja 23.10.2017. zawieszenie od 12.02.2018 do 19.02.2018 w związku z wyznaczeniem do pełnienia funkcji w Zarządzie

Pozostali członkowie Rady Nadzorczej bieżącej kadencji:

- P. Ewelina Galewska-Żuk - członek Kom. Rewizyjnej - **zawieszenie** 8.08.-17.09.2017 oraz 11.01.-28.02.2018r wyznaczenie do pracy w Zarządzie
- P. Jerzy Harasim - zawieszenie od 5.03.2018 do 12.03.2018r - oddelegowanie do pracy w Zarządzie,
- P. Grażyna Łukasik - członek Komisji Rewizyjnej,

JA Solmieniak

OK

P. Józef Ozon - członek

P. Marek Rozmus - **wygaśnięcie mandatu** z dniem 9.09.2017 w związku z utratą członkostwa z mocy prawa [art.4 ustawy z dnia 20.07.2017r]

P. Edward Wielosz - **zawieszenie** od 24.10. do 7.12.2017r i od 22.01. do 5.02. 2018r, od 22.03 do 4.04.2018r - wyznaczenie do pracy w Zarządzie,

P. Anna Wyrzykowska - członek.

Z powyższego wynika, że na przełomie 2017r i 2018r skład Rady Nadzorczej okresowo liczył **8 osób**, tj poniżej minimum określonego &52 pkt.3 Statutu.

Według treści & 4 pkt.1 Regulaminu Rada Nadzorcza cyt.: "działa na podstawie rocznego planu pracy".

Ustalono, że plany pracy organu nadzoru były opracowywane i przyjmowane w trybie głosowania na każdy rok okresu objętego lustracją z udokumentowanym wpisem w protokóle, **ale bez formy uchwały**, natomiast do czasu badania tego zagadnienia planu na rok 2018 nie uchwalono.

Przyjęte plany pracy Rady Nadzorczej dotyczące badanego okresu opatrzone podpisami upoważnionych członków Rady stanowią załączniki do protokółów z posiedzeń, na których były zatwierdzane.

Zapis pkt.2 & 4 Regulaminu Rady ustala częstotliwość zwoływania posiedzeń Rady cyt.: "...co najmniej raz na kwartał".

Ilość odbytych posiedzeń i podjętych uchwał przedstawia się następująco:

<u>okres</u>	<u>posiedzenia</u>	<u>uchwały</u>
2014r	9	18 w tym 1 wykluczenie
2015	8	10
2016	8	18
<u>2017</u>	<u>10</u>	<u>30</u> w tym 1 "
	35	76 w tym 2 wykluczenia z grona członków

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza wszystkich kadencji **odbyła 35 posiedzeń** i podjęła **76 uchwał**, w tym **10** posiedzeń kadencji rozpoczynającej się 13.06.2017r, na których do 31.12.2017r podjęto **12** uchwał w sprawach odwołań, powołań, warunków umów o pracę i oddelegowania Członków RN do pełnienia funkcji Członków Zarządu oraz decyzji związanych z zaistniałymi zmianami.

Lustrator zbadała protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej z okresu 1.01.2014 - 31.12.2017, których porządek obrad obejmował sprawy z podjęciem uchwał.

Analiza treści uchwał podjętych na posiedzeniach Rady Nadzorczej w okresie objętym lustracją wskazuje, że w **przeważającej większości obejmują one zagadnienia pozostające w statutowej właściwości organu w sprawach:**

JSZ Sołnieniąż

- zmian w regulaminach pozostających we właściwości organu - **4 uchw.**,
- odwołania i powołania członków Zarządu oraz podejmowanie innych decyzji z zakresu spraw pracowniczych w stosunku do członków Zarządu - **18 uchw.**
- ustalania struktury organizacyjnej i poziomu zatrudnienia - **3 uchw.**,
- zatwierdzania projektów planów gospodarczych Spółdzielni - **4 uchw.**
w tym; rzeczowo finansowych dla nieruchomości,
- ustalania stawek opłat eksploatacyjnych i odpisu na fundusz remontowy dla lokali objętych spółdzielczymi prawami i prawem odrębnej własności - **17 uchwał**,
w tym ustalania opłat zaliczkowych na koszty energii cieplnej i dostawy wody,
- innych zagadnień pozostających w kompetencjach organu.

Na podstawie &55 Statutu Rada Nadzorcza powoływała stałą Komisję Rewizyjną oraz w zależności od potrzeb mogła powołać inne komisje stałe lub czasowe.

W kadencji 2014 - 2017 w ramach osobowego składu organu funkcjonowała stała **Komisja Rewizyjna**, której głównym zadaniem było **badanie** przedstawionych przez Zarząd materiałów sprawozdawczych i wypracowanie opinii co do stopnia realizacji zadań i wskaźników planowych za okresy półroczne oraz badanie ksiąg rachunkowych i rocznych sprawozdań finansowych.

Wyniki prac Komisji Rewizyjnej udokumentowane protokołami i wnioskami z badania stanowiły podstawę do ich przyjęcia przez Radę, a z badania ksiąg rachunkowych i sprawozdań rocznych przyjęcia dokonywano w formie uchwały.

Ponadto zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem przetargów na roboty remontowe od dnia 28.04.2011r Rada Nadzorcza kierowała swoich członków do uczestniczenia w powoływanych przez Zarząd Komisjach przetargowych.

Protokoły z posiedzeń Rady były sporządzane przez pracownika Spółdzielni. Do przyjętego sposobu protokołowania obrad **oraz formy przyjętej dla zilustrowania rozpatrywanych spraw zastrzeżeń nie wniesiono.**

Protokoły z obrad były przyjmowane [objęte porządkiem obrad] na kolejnym posiedzeniu i opatrzone podpisami Przewodniczącego i Sekretarza Rady.

W zbiorze protokołów z posiedzeń Rady Nadzorczej zwołanych w 2017r mimo jego przyjęcia na kolejnym posiedzeniu **protokół z dnia 7.12 2017r** w dacie badania 5.02.2018] nie był podpisany. Po ponownym sprawdzeniu [19.06.2018] dokumentacji obrad z dnia 7.12.2018 ustalono, że podpisy zostały złożone.

Rada Nadzorcza w realizacji obowiązku statutowego przedstawiała roczne sprawozdania z własnej działalności do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z §57 Statutu Spółdzielni członkom Rady przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 25% dla Przewodniczącego i 20% najniższego wynagrodzenia za pracę dla członków organu.

W okresie zarządzanej przerwy w badaniu lustracyjnym z inicjatywy 1/10 członków Spółdzielni Zarząd działając na podstawie treści §36 ust.3 lit. b zwołał Walne Zgromadzenie w 5 częściach w dniach 28.05, 29.05, 30.05, 4.06, i 5.06. w którego porządku obrad poza porządkiem dotyczącym spraw organizacyjnych i formalnych, merytorycznym zagadnieniem było odwołanie członków Rady Nadzorczej.

Wniosek o odwołanie i projekty uchwał dotyczyły wszystkich członków organu nadzoru, ale każdego z osobna.

Według protokołów Komisji skrutacyjnej w głosowaniu tajnym na pięciu częściach Walnego Zgromadzenia **wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wybranej na Walnym Zgromadzeniu w 2017r zostali odwołani większością 2/3 głosów.**

W związku z powyższym w Spółdzielni w okresie od 5.06.2018r do ostatniej części kolejnego Walnego Zgromadzenia tj. do 29.06.2018r, na którym zebrani dokonają wyboru członków Rady Nadzorczej w Spółdzielni nie funkcjonował organ nadzoru.

Ustalenia:

a/. Wszystkie uchwały Rady Nadzorczej podjęte w 2017 i 2018r w sprawie zawarcia umowy zlecenia i ustalenia wynagrodzenia dla Członków Rady wyznaczonych do pełnienia funkcji w Zarządzie są wadliwe ponieważ okresowe skierowanie do składu Zarządu członka Rady nie jest zatrudnieniem tylko powołaniem, a ujęcie w ich treści wynagrodzenia ustalanego w kwocie netto jest nieprawidłowe.

Powierzenie pracownikowi sporządzającemu listy płacy "ubruttowienia" objętej uchwałą wielkości wynagrodzenia powoduje, że wyliczona kwota brutto stanowiąc o wielkości wydatkowanego funduszu płac [tj. na dokonaną wypłatę netto + przekazanie przez Spółdzielnię jako płatnika zobowiązań do urzędu skarbowego i ZUS] nie ma prawnego oparcia w zawartej umowie.

b/. Ponadto ustalono, że członkowie Rady oddelegowani do składu Zarządu, z którymi zawarto umowy zlecenia byli objęci **bezpodstawnie** wnioskiem Przewodniczącego i Sekretarza Rady o przyznanie premii za III i IV kwartał 2017r.

W przypadku wniosku premiewego za III kwartał 2017r Rada Nadzorcza przyznała **nienależną premię** w wysokości 20% wynagrodzenia dla P. Eweliny Galewskiej-Żuk w kwocie 300zł netto, natomiast wniosek premiewy za IV kwartał 2017r, którym był objęty P. Edward Wielosz nie uzyskał większości w głosowaniu.

JKS

Bezpodstawność wniosku premiowego i przyznanie premii dla osób oddelegowanych na członków Zarządu polega na tym, że przyznanie premii czy jakiegokolwiek dodatku do płacy zasadniczej, czy innego świadczenia musi wynikać z umowy o pracę bądź odniesienia zawartego w umowie do obowiązujących w danej jednostce zasad wynagradzania pracowników.

c/. Zawieranie umów zlecenia z osobami delegowanymi do pełnienia funkcji w Zarządzie nie tylko jest niewłaściwą formą udokumentowania stanu faktycznego, ale zbędną, jako że uchwała powołująca winna być wystarczającym i jedynym dokumentem uprawniającym do pełnienia funkcji i udokumentowaniem przyznanego wynagrodzenia.

e/. Ustalono, że choć rozstrzygnięcia w niektórych sprawach objętych porządkiem obrad [np. plany pracy Rady, coroczne dokonywanie oceny i kwalifikacji wniosków zgłoszonych na WZ] zostały dokonane, to nie podjęto ich w trybie uchwał, a udokumentowaniem decyzji są tylko wpisy w protokołach obrad.

f. Rada Nadzorcza poza kompetencyjnie podejmowała decyzje pozostające w wyłącznej właściwości **Walnych Zgromadzeń w zakresie kwalifikacji, oceny merytorycznej i zasadności **wniosków zgłoszonych przez WZ w sprawie ich przyjęcia do realizacji lub odrzucenia.****

3. Zarząd.

Obowiązki i kompetencje Zarządu określał ramowo treścią &58-&62 Statut Spółdzielni, a szczegółowe zasady funkcjonowania Regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą - uchwałą nr. 7/06 z 24.04.2010r/2006r.

Składy osobowe Zarządu w latach objętych lustracją oraz w części roku 2018 tj. do 25.05.2018r ilustruje załącznik nr. 3 do protokołu lustracji.

Wyboru Prezesa i Członków Zarządu dokonywała Rada Nadzorcza w drodze konkursu ofert i zawierała umowy o pracę z Prezesem i Zastępcami Prezesa w wymiarze pełnego etatu.

W sytuacjach wymagających obsadzenia lub uzupełnienia składu Zarządu, Rada wyznaczała do czasowego pełnienia tych funkcji członków ze swojego grona.

Dokonane przez Radę w okresie 2016 - 2017 odwołania 4 członków Zarządu oraz 2 członków [Prezesa i Zastępcy d/s GZM] w m-cu styczniu 2018r wymusiły podjęcie decyzji przez Radę Nadzorczą o skierowaniu do pełnienia funkcji w Zarządzie członków Rady.

Taki stan rzeczy trwał w okresach jak niżej:

P. Ewelina Galewska-Żuk - od 08.08.2017r do 17.09.2017r,

- od 11.01.2018r do 28.02.2018r,

JKS *Solmenia*

- P. Edward Wielosz - od 24.10.2017r do 07.12.2017r,
- od 22.01.2018r do 05.02.2018r,
- od 22.03.2018r do 04.04.2018r,
P. Andrzej Złomańczuk - od 12.02.2018r do 19.02.2018r,
P. Eugeniusz Bielak - od 12.02.2018r do 23.02.2018r,
- od 1.03.2018r do 16.03.2018r,
- od 22.03.2018r do 29.03.2018r,
P. Jerzy Harasim - od 05.03.2018r do 12.03.2018r
P. Daniel Wójtowicz - od 30.04.2018r do 25.05.2018r

Podjęte uchwały Rady Nadzorczej w sprawie delegowania swoich członków do składu Zarządu **nie zawierały treści o zawieszeniu w prawach Członka Rady** osób oddelegowanych, niemniej jednak **nie stwierdzono** by te osoby w czasie oddelegowania czynnie uczestniczyły w pracy Rady.

W m-cu marcu 2018r Rada Nadzorcza zorganizowała konkurs na obsadzenie stanowiska Prezesa Zarządu, w wyniku, którego wybranym kandydatem został Pan Piotr Baranowski powołany z dniem 22.03.2018r na to stanowisko **na czas nieokreślony** uchwałą Rady Nadzorczej nr.10/18 z dnia 21. 03.2018r, natomiast umowę o pracę zawarto na czas określony do 22.06.2018r.

Z oddelegowanymi do składu Zarządu członkami Rady Nadzorczej każdorazowo zawierano umowy zlecenia z ustalonym uchwałami wynagrodzeniem.

Z uwagi na odwołanie przez zwołane w dniach 28.05-5.06.2018r Walne Zgromadzenie całego składu Rady Nadzorczej do czasu powołania i rozpoczęcia pracy w nowym składzie [WZ - 5 części zwołane w dniach 25- 29.06.2018r] w Spółdzielni nie funkcjonował organ nadzoru, a jedyny etatowy członek Zarządu pozostał z ważnym powołaniem, ale od 22.06.2018 bez umowy o pracę.

W związku z odwołaniem z 23.10.2017r [uchw. RN nr. 26/17] z funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu d/s Ekonomicznych P. Elżbiety Krupy i rozwiązaniem umowy o pracę Zarząd powierzył z tym dniem pełnienie obowiązków Głównej Księgowej P. Agnieszce Sobiesiak pracownicy Dz. Księgowości jako czynności dodatkowej.

Powierzenie zakresu obowiązków obejmującego kierowanie komórką księgowości, potrzebę i konieczność dokonania szeregu prac około bilansowych w tym rocznych zamknięć kont bilansowych, z ich wyceną i weryfikacją **oraz sporządzenie sprawozdania finansowego za rok 2017** zostało dokonane bez zmiany wynagrodzenia i bez przyznania należnego dodatku funkcyjnego [§21 Regulaminu wynagradzania pracowników SM Felin]. Taki stan rzeczy trwał do 18.06.2018r.

JS

Po rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Zarządu skierowanego z Rady Nadzorczej Pana Daniela Wójtowicza pełnomocnikiem Zarządu została pełniąca obowiązki Głównej Księgowej P. Agnieszka Sobiesiak.

Odwołani przez Radę Nadzorczą członkowie Zarządu wystąpili na drogę postępowania sądowego z powództwem o odszkodowanie za wypowiedzenie umowy o pracę z naruszeniem przepisów prawa lub o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenia uchwały i udzielenie zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały i tak:

- Z-ca Prezesa ds. ekonomicznych **P. Janina Kraska-Sirko** - odwołana 24.07.2017r pozw o odszkodowanie za wypowiedzenie umowy o pracę z naruszeniem przepisów prawa tj. w czasie zwolnienia lekarskiego w kwocie 38.908zł - sygn. akt VII P 454/17 Sąd Rejonowy Lublin-Zachód [uchwała RN odwołująca oraz wypowiedzenie w dacie 24.07.2017, [REDAKTOWANE] od 25.07.2017r.] - sprawa w toku postępowania,
- Z-ca Prezesa ds. ekonomicznych **P. Elżbieta Krupa** - powołanie i zatrudnienie od 15.09.2017, odwołanie i wypowiedzenie 24.10.2017r z naruszeniem przepisu z art.39 kp. - pozw o odszkodowanie w kwocie 105.418zł - sygn. akt VII P 913/17.

Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości w oparciu o stanowisko, że art. 39 kp. ma zastosowanie wyłącznie do klasycznych stosunków pracy. - Sąd Rejonowy Lublin Zachód określił stronom miesięczny termin na podjęcie prób ugodowego zakończenia sporu tj. do 27.06.2018r.

- Prezes Zarządu - **P. Jacek Czerniak** - powołanie uchwałą RN i zatrudnienie w dniu 15.02.2016r, odwołanie z dniem 19.01.2018r - pozw do Sądu Okręgowego w Lublinie o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwały w przedmiocie wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały sygn. akt VIII P 3/18 - postanowieniem z 27.03.2018r o zabezpieczenie Sąd wniosek oddalił.

[REDAKTOWANE] nastąpiło w dacie 4.04.2018r,

- Z-ca Prezesa Zarządu d/s GZM **P. Krzysztof Jaworski** - powołany i zatrudniony od 2.01.2018r, odwołanie z dniem 19.01.2018r, - powództwo o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenia uchwały - sygn. akt I C 131/18 - postanowieniem z dnia 2.03.2018r Sąd wniosek w przedmiocie zabezpieczenia oddalił. Rozwiązanie umowy o pracę za wypowiedzeniem nosi datę **5.02.2018.r**

Nierozstrzygnięty przez Sądy zakres opisanych wyżej spraw będzie przedmiotem dalszego postępowania.

Regulamin pracy Zarządu nie zawiera podziału obowiązków przypisanych poszczególnym członkom organu, ale odsyła [§2 pkt.3] do ich zakresów czynności.

JK

Podległość bezpośrednia komórek organizacyjnych została ustalona w strukturze uchwalanej przez Radę Nadzorczą na każdy rok zilustrowana schematem stanowiącym załącznik do uchwały.

Odzwierciedleniem pracy Zarządu są protokoły z posiedzeń organu zwoływane w latach 2014 - 2017 w miarę potrzeb, z uwzględnieniem regulaminowej częstotliwości określonej na "co najmniej raz w miesiącu".

Realizacja zwoływanych posiedzeń i podjętych uchwał przedstawia się następująco:

2014r	-	29 posiedzeń	5 uchwał
2015r	-	28 "	9 "
2016r	-	34 "	8 "
2017r	-	32 "	15 "
razem		123 "	37 "

Zbadano protokoły z posiedzeń Zarządu z lat 2016 - 2017 i ustalono co następuje:

- protokoły zawierają numer, datę ich zwołania oraz informację o osobach uczestniczących w obradach
- informacje o przebiegu obrad są zwięzłe, ale jasno przedstawiają zagadnienie,
- decyzje wymagające uchwały są podjęte w tym trybie i formie, a rozstrzygnięcia w sprawach z wniosków członków nie wymagające uchwał są ujęte w protokóle.
- zawieranie umów o usługi z podmiotami zewnętrznymi jest objęte ich treścią,
- protokoły są podpisane przez uczestniczących w posiedzeniu członków Zarządu.

Do sposobu dokumentowania obrad i podejmowanych uchwał pod względem poprawności merytorycznej, kompetencyjnej oraz formy przyjętej dla zilustrowania rozpatrywanych spraw uwag nie wniesiono.

W zakresie postępowania w sprawach objętych decyzjami kolegialnymi Zarząd działał zgodnie z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze i Statutu, a zakres spraw nie wykroczył poza kompetencje organu wykonawczego.

W ciągu roku Zarząd opracowywał okresowe sprawozdania z wykonania zadań planowych do rocznych włącznie i przedstawiał je Radzie Nadzorczej do oceny.

Sprawozdania roczne z działalności Spółdzielni w tym finansowe uprzednio zbadane i przyjęte przez Radę były przedstawiane Walnemu Zgromadzeniu.

Z uwagi na fakt, że sprawozdanie za rok 2017 nie było przedmiotem badania przez Komisję Rewizyjną, Prezes Zarządu wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, by po wznowieniu lustracji w pierwszej kolejności przeprowadzić zbadanie zagadnień finansowo księgowych oraz prawidłowość sporządzonego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z wnioskiem badanie lustracyjne w tym zakresie zostało przeprowadzone, a protokół obejmujący zagadnienia Gospodarki finansowej, rachunkowości i sprawozdawczości został sporządzony, podpisany przez strony i w dwóch egzemplarzach przekazany Zarządowi przez Lustratora.

Walne Zgromadzenie oceniające działalność Spółdzielni za okresy sprawozdawcze 2014-2016 zwołane w 2015, 2016 i w 2017r przyjęło uchwałami sprawozdania z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniami finansowymi i sprawozdania organów statutowych, a wszyscy członkowie Zarządu uzyskali absolutorium.

Sprawozdanie finansowe za 2017r było przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego w 5 częściach w dniach 25 - 29.06.2018r. i zostało przyjęte.

IV. Struktura służb etatowych, zatrudnienie i wynagrodzenia.

1. Unormowania wewnętrzne w sprawach pracowniczych i organizacja służb Spółdzielni.

W zakresie spraw organizacyjnych i pracowniczych obowiązywały:

- Regulamin organizacyjny z 24.03.1997r*
- Struktura organizacyjna ustalana na każdy rok gospodarczy z określeniem poziomu zatrudnienia w każdej komórce organizacyjnej uchwałą Rady Nadzorczej.*
- Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej "Felin" - uchwała Zarządu nr.1/96 z dnia 16.07.1996r.*

W zakresie wynagradzania:

- Regulamin zakładowego systemu wynagradzania wprowadzony uchwałą Zarządu nr.1/97 z 24.03.1997r. z późniejszymi zmianami wg uchwał Zarządu z załącznikami [aneksy w ilości 20szt.] - ostatnia zmiana wprowadzona uchwałą Zarządu nr.3/17 z 13.07.2017r w zakresie tabeli płac zasadniczych objętych Załącznikiem nr.2 do Regulaminu zakładowego systemu wynagradzania,*

W zakresie wynagrodzeń i innych świadczeń pracowniczych dla etatowych członków Zarządu Rada Nadzorcza ustala ich wysokość w oparciu o przedstawiony wyżej Regulamin zakładowego systemu wynagradzania pracowników Spółdzielni. F

Zmiany w strukturze organizacyjnej w latach 2014-2017 były następujące:

2014 - ilość etatów 26,5 w stosunku do 2013r bez zmian,

2015 - ilość etatów 24,0 w " do 2014r zmniejszenie o 2,5 etatu w tym;

zmniejszenie w sekcji księgowości - 1 etat
likwidacja stanowisk nadzoru techn.- 1,5 etatu
likwidacja stanowiska administr. - 3/4 etatu
zwiększenie gospodarzy rejonu + 3/4

2016 - ilość etatów 24 bez zmian do roku poprzedniego,

2017 - ilość etatów 24 bez zmian ilościowych, wystąpiły zmiany stanowiskowe;

zmniejszenie gospodarzy rejonów -1 etat

zwiększenie o stanowisko administr. +1 etat.

Schematy organizacyjne i struktura podległości stanowisk oraz poziom zatrudnienia w poszczególnych komórkach zatwierdzone przez Radę Nadzorczą na każdy rok objęty lustracją stanowią załączniki; nr.3/1 -na 2014r, nr.3/2 na 2015r, nr.3/3 na 2016r oraz nr. 3/4 - schemat z uchwałą Rady Nadzorczej na rok 2017 do protokołu lustracji. **Brak uchwały w sprawie struktury i zatrudnienia w 2018r.**

2. Zatrudnienie i dokumentacja pracownicza.

Poziom zatrudnienia w Spółdzielni i wypłaconych środków na wynagrodzenia oraz średniej płacy prezentuje tabela stanowiąca załącznik nr. 4 do protokołu lustracji.

Wielkość zatrudnienia określona opisaną strukturą i zrealizowany poziom średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na etaty w poszczególnych latach kształtował się następująco:

okres	zatrudnienie planowe	wykonanie	wskaźnik %.
2014r	26,5 etatu	24,3 etatu	91,7 %
2015r	24,0 "	23,2 "	96,7 %
2016r	24,0 "	21,3 "	88,7 %
2017r	24,0 "	20,4 "	85,0 %

Powyższe dane wskazują, że poziom wykonanego zatrudnienia w żadnym roku gospodarczym nie przekroczył wielkości nakreślonych uchwałami Rady, a znaczne różnice poziomu wykonania do planu wystąpiły w związku z zaistniałymi w danym okresie zmianami kadrowymi w gronie kierownictwa Spółdzielni.

W toku badania sprawdzono metodą losową prawidłowość prowadzenia dokumentacji pracowniczej oraz kompletność dokumentów w aktach osobowych 5 pracowników z różnych grup pracowniczych tj. ca` 20% ogółu zatrudnionych.

Badane akta osobowe pracowników obejmują udokumentowanie:

- wykształcenia i uprawnień zawodowych,
- stażu pracy [świadectwa pracy],
- zdarzeń zaistniałych w czasie trwania zatrudnienia,
- szkoleń z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy - aktualne,

- okresowych badań lekarskich wykonywanych z częstotliwością i zakresem odpowiednio dla danego stanowiska,
- umowy o pracę, zmiany wynagrodzeń i innych dokumentów wg wymogów Prawa Pracy,
- zakresu obowiązków i ich aktualizację.
- wymaganych oświadczeń.
- ewidencji wykorzystanych urlopów.

W badanych zbiorach akt osobowych znajduje się pełna dokumentacja zdarzeń związanych z zatrudnieniem wymagana przez Prawo pracy i obowiązujące Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Teczki akt osobowych przechowywane są w szafie biurowej usytuowanej w pomieszczeniu biurowym, w którym znajduje się stanowisko pracy osoby odpowiedzialnej za sprawy kadrowe.

3. Wynagrodzenia

Poziom środków na wynagrodzenia w wielkości zabezpieczającej realizację wypłat dla ustalonego decyzją Rady Nadzorczej poziomu zatrudnienia określone było w zatwierdzanych planach finansowych na każdy rok gospodarczy.

Wydatkowanie środków na wynagrodzenia w prezentacji objętej **załącznikiem nr.4 do protokołu lustracji** ukształtowane było wysokością płac wynikających z:

wynagrodzeń osobowych

- z uposażenia określonego umową o pracę i dodatków w tytułach regulaminowych,
- ze świadczeń nabytych przez uprawnionych pracowników,

wynagrodzeń bezosobowych

- z wynagrodzeń za wykonanie zadań zleconych lub umów o dzieło,
- z wypłat wynagrodzeń dla nieetatowych członków Zarządu delegowanych przez Radę oraz ryczałtowych wypłat dla członków Rady za udział w posiedzeniach.

Wydatkowanie środków na wynagrodzenia i wynikająca z ich wielkości i poziomu zatrudnienia średnia płaca kształtowała się w badanym okresie następująco:

<u>lata</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>wsk 17/14</u>
fundusz osobowy	1.270.076	1.218.390	1.120.610	1.089.518	85,7%
fundusz bezosobowy	43.881	33.102	31.256	65.501	149,3%
w tym; Rada Nadzorcza	31.082	33.102	31.256	55.717	179,3%
średnia płaca	4.356	4.376	4.384	4.451	102,1%

W okresie **od 8.12.2017r** [7.12. zrzeczenie się funkcji członka Zarządu delegowanego przez Radę Nadzorczą] **do dnia 2.01.2018r** [tej daty dotyczyło powołanie i zatrudnienie Z-cy Prezesa] w Spółdzielni **funkcjonował Zarząd jednoosobowy** mimo, że uchwała Rady Nadzorczej nr.29/17 powołująca Zastępcę Prezesa i ustalająca wynagrodzenie została podjęta w dniu 7 grudnia 2017, ale jej treść wskazywała datę powołania i rozpoczęcie pracy dopiero z dniem 2.01.2018r.

Sytuacja, gdy Rada Nadzorcza mając rozstrzygniętą sprawę obsady stanowiska Zastępcy Prezesa już w dniu 7.12.2017r dopuszcza swoim działaniem do utrzymania jednoosobowego kierownictwa do końca roku [przez okres trzech tygodni] uniemożliwiając podejmowanie kolegialnych decyzji ze szkodą dla Spółdzielni i jej członków jest co najmniej niezrozumiała.

Do ustalania poprawności należnych zatrudnionym pracownikom kwot wynagrodzeń i ich zgodności z tytułami określonymi umową o pracę i obowiązującym Regulaminem wynagradzania **zastrzeżeń nie wniesiono**, natomiast **zastrzeżenia dotyczą wynagrodzeń w umowach zlecenia wg uchwał Rady Nadzorczej dla członków Rady oddelegowanych do Zarządu**. [opis na str. 16 niniejszego protokołu].

V. Stan prawny gruntów i ich wykorzystanie.

Stan posiadania gruntów i zmiany zaistniałe w okresie objętym lustracją obejmuje tabela stanowiąca **załącznik nr.5 do protokołu lustracji**, w którym informacje ujęte;

- w pkt.1 dotyczą gruntów zabudowanych zarządzanych przez Spółdzielnię z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w imieniu swoim i właścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokali, [11,3 ha]
- w pkt.2 dotyczy powierzchni gruntów będących majątkiem Spółdzielni z uwzględnieniem rodzaju praw, a stan zerowy wskazuje, że Spółdzielnia ma uporządkowany stan prawny gruntów,
- w pkt.3 dotyczą gruntów przypadających w udziałach właścicielom lokali wyodrębnionych z uwzględnieniem rodzaju praw.

Stan władania gruntami na dzień 31.12.2017r w porównaniu do danych wykazanych w poprzedniej lustracji na 31.12.2013r nie uległ zmianie w zakresie zmniejszeń i zwiększeń, natomiast we wszystkich latach nastąpiły przesunięcia związane z ustanawianiem i przenoszeniem odrębnej własności lokali i przypadających do nich udziałów w gruncie.

Zmniejszenie gruntów, do których Spółdzielnia posiadała tytuł własności w latach 2014-2017 na rzecz gruntów przypadających w udziałach do praw odrębnej własności lokali wyniosła 3,42ha, co stanowi 30% ogółu gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię, a 56% ogółu gruntów z prawem własności.

JKS

Jak wynika z wyżej przedstawionych ustaleń w Spółdzielni nie występują grunty o nieuregulowanym stanie prawnym, wszystkie nieruchomości gruntowe ujawnione są w księgach wieczystych i objęte ewidencją księgową środków trwałych.

Spółdzielnia nie prowadzi pozaksięgowej ewidencji gruntów stanowiących prawo własności objęte udziałami przypadającymi do lokali wyodrębnionych, którymi nadal zarządza.

W zakresie gospodarki gruntami zastrzeżeń nie wniesiono.

VI. Zagadnienia członkowskie i dyspozycja lokalami.

1. Podstawy prawne.

Sposób postępowania w sprawach członkowskich oraz ustanawiania praw do lokali w zakresie wymaganych ustawami spółdzielczymi regulowała w dziale 2 "Członkowie, ich prawa i obowiązki" treść &8- &24, w dziale 3 "Postępowanie wewnątrz spółdzielcze" &25 -&31 w dziale 5 "Tytuły prawne do lokali" treść &66 - &101.

Spółdzielnia nie posiada aktualnego regulaminu normującego postępowanie w sprawach członkowskich oraz ustanawianiu praw do lokali, niemniej jednak zakres ten jest szczegółowo ujęty w Statucie, a w zakresie działania Rady Nadzorczej w treści &54 statutu unormowanie to nie jest wymienione.

2/. Członkowie.

Zmiany stanu członków na koniec każdego roku okresu objętego lustracją oraz dane dotyczące ilości ustanowionych i przekształconych praw do lokali ilustruje tabela stanowiąca załącznik nr.1 do protokołu lustracji.

Na dzień 31.12.2017r Spółdzielnia zrzeszała 2.317 członków w tym 1.616 członków i współmałżonków zamieszkałych oraz 701 członków oczekujących.

*W stosunku do członków oczekujących **nie podjęto decyzji o wykreśleniu ich z rejestru** w związku z wygaśnięciem członkostwa z **mocy art.4 ustawy z 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**, z dniem wejścia w życie w/w przepisu [9 wrzesień 2017r].*

*Według danych zawartych w załączniku nr.1 **prawo do lokalu nie związane z członkostwem** według stanu na 31.12.2017r wystąpiło w 116 przypadkach.*

***Przyjęć** nowych członków dokonywano w związku z realizacją inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gęsiej w Lublinie oraz wtórnego zasiedlenia lokali w związku ze spadkobranie lub prawem pierwszeństwa po osobie bliskiej.*

W badanym okresie Zarząd przyjął w poczet członków 89 uprawnionych osób.

*W zakresie prawidłowości postępowania przy przyjęciach w poczet członków ustalono, że Zarząd nie stosował zasady określonej art.17 &2 i &3 ustawy Prawo spółdzielcze oraz treścią &11 i & 60 pkt.1 Statutu Spółdzielni określających tryb i zasady przyjmowania w poczet członków oraz zakres działania Zarządu poprzez ograniczenie udokumentowania o przyjęciu członka do złożenia podpisów Zarządu na złożonej przez wnioskodawcę deklaracji członkowskiej **bez podjęcia uchwały.***

W okresie objętym lustracją Zarząd w kilku przypadkach występował z wnioskami do Rady o wykluczenie z grona członków osób, które nie wносиły należnych opłat za lokale powodując zadłużenie, z których w dwóch przypadkach podjęto uchwałę o wykluczeniu.

Skreśleń w związku z wypowiedzeniem członkostwa lub jego wygaśnięciem w związku ze śmiercią dokonywano jako czynność faktyczną potwierdzającą stan istniejący.

3. Dokumentacja członkowska obejmuje;

Rejestr członków

Rejestr lokali i ich użytkowników w układzie nieruchomości,

Rejestr lokali własnościowych,

Rejestr garaży i miejsc postojowych,

Akta członkowskie.

Rejestry prowadzone są w księgach w wersji papierowej z wyjątkiem rejestru lokali własnościowych, dla których założono księgi wieczyste prowadzonego w układzie poszczególnych nieruchomości w wersji elektronicznej.

Zbadano 7 teczek losowo wybranych akt członkowskich osób przyjętych do grona członków w latach 2014-2017 z identyfikacją według numeru rejestru i ich zawartości j/nieżej:

2014r - nr. czł. 6803 - decyzja Zarządu o przyjęciu z 25.02.2014r potwierdzona na deklaracji członkowskiej i wpisana do protokołu nr.774/5/14, informacja Zarządu z 27.02.2014r o przyjęciu w związku z umową o budowę lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego przy ul. Gęsiej nr.17,
Ostateczne rozliczenie zadania inwestycyjnego,
Umowa przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności mieszkania i odrębnej własności miejsca postojowego,
Akt notarialny Rep. Nr 4750/2014 z 2.06.2014r. i wypis Księgi wieczystej.

2015r - nr. czł. 6835 przyjęcie w dniu 10.02.2015 - prot. nr. 802/4/15 w związku z darowizną mieszkania i garażu przy ul. Gęsiej nr.17

AKS

2015r - nr. czł. 6836 - przyjęcie w dniu 10.02.2015 w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego przy ul. Kr. Jadwigi nr.7

2015r - nr. czł. 6847 - przyjęcie w dniu 2.11.2015r [prot. nr,821/23/15] akty notarialne w sprawie sporządzenia protokołu dziedziczenia z udokumentowaniem prawa pierwszeństwa do przyznania prawa lokatorskiego do mieszkania przy ul. Jagiełły nr.6.

2016 r. - nr. czł.6853 - przyjęcie w poczet członków [prot. nr.829/3/16]/w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. Wł. Jagiełły nr.22,

2017. - nr. czł. 6866 - przyjęcie w poczet członków 23.01.2017 [prot.863/3/17] w związku ze spadkobranie lokalu mieszkalnego z odrębną własnością

2017 - nr. czł. 6872 przyjęcie w poczet członków 16.03.2017r [prot. nr. 867/7/17] w związku z kupnem wł. prawa do mieszkania przy ul Wł. Jagiełły 6

Zbadane akta członkowskie zawierają deklarację członkowską wnioskodawcy i niekompletne udokumentowanie decyzji związanych z przyjęciem w poczet członków [brak uchwał Zarządu o przyjęciu].

W pozostałym zakresie prawo do lokalu jest udokumentowane odpowiednio dla rodzaju prawa. **Sposób postępowania prawidłowy.**

4. Struktura praw do lokali mieszkalnych oraz ustanawianie i przeniesienie praw odrębnej własności lokali.

Struktura rodzaju praw do lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielczych wg stanu na 31.12.2017r objęta załącznikiem nr.2/1 do protokołu lustracji z porównaniem do stanu na 1.01.2014r przedstawiała się następująco:

<u>rodzaj prawa</u>	<u>1.01.2014</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>zmiany</u>
lokatorskie	195	175	- 20
własnościowe	504	494	- 10
odrębna własność	660	734	+ 74
ekspektatywa odr. wł.	-	4	+ 4
najem	4	4	0
razem	1.363	1.411	+ 48

Ustanawianie odrębnej własności lokali w poszczególnych latach okresu badanego prezentuje tabela **stanowiąca załącznik nr.1** - Sprawy członkowsko - mieszkaniowe **do protokołu lustracji.**

AKS Solmieńca

Ustanowienia praw odrębnej własności dotyczyły lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych z zasiedlanych efektów inwestycyjnych przy ul. Gęsiej w Lublinie oraz w realizacji wniosków o przekształcenie istniejących spółdzielczych praw i przeniesienia własności j/nieżej:

	w 2014r.	w 2015	w 2016	w 2017	stan na 31.12.2017
mieszkalne	49	15	8	6	738
garaże	7	1	1	1	133
miejsca post.	12	4	1	1	67

Na ostatni dzień okresu objętego lustracją **wyodrębnione lokale** w stosunku do całości zasobów stanowiły odsetek jak niżej;

- mieszkania - 52,5%,
- garaże - 49,4%,
- miejsca postojowe - 72%.

Do sposobu i zakresu wykonywania obowiązku ustawowego w zakresie ustanawiania i przenoszenia własności lokali w zasobach z efektów inwestycyjnych oraz w realizacji wniosków o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność **uwag nie wniesiono.**

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Obsługa eksploatacyjna i techniczna zasobów.

1.1. Wielkość zasobów spółdzielczych obejmująca ilość budynków, lokali i ich przeznaczenie z rodzajem praw, powierzchnią użytkową, stan techniczny oraz wyposażenie w instalacje ilustruje tabela stanowiąca **załącznik nr. 2 do protokołu lustracji.**

Zasoby Spółdzielni obejmujące 25 nieruchomości w tym;

- 14 nieruchomości jednobudynkowych,
 - 4 nieruchomości wielobudynkowe [2 -dwubudynkowe, 1- trzybudynkowa, 1-cztero budynkowa]
 - 7 nieruchomości zabudowanych zespołami garażowymi
- są zlokalizowane w mieście Lublin w obrębie osiedli; Os. Jagiellońskie, Os. Willowa, Os. Gęsia oraz ul. Jaskółcza nr.13.

Budowle infrastrukturalne i tereny zielone geodezyjnie wyodrębniono do mienia Spółdzielni.

Zarządzane przez Spółdzielnię wymienione nieruchomości obejmują lokale ze spółdzielczymi prawami oraz zasób właścicieli lokali wyodrębnionych o łącznej powierzchni użytkowej: - 80.000,35m/2

w tym:

lokale mieszkalne 1.406 szt. o pow. - 73.804,51 m/2

lokale użytkowe 29 szt. o pow. - 1.689,78 m/2

garaże 269 szt. o pow. - 4.506,06 m/2

miejsca postojowe 94 szt. o pow. - 3.186,87 m/2

Budynki mieszkalne w przeważającej większości korzystają z energii cieplnej do ogrzewania lokali oraz podgrzewu wody dostarczanej przez Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej SA w Lublinie,

Budynki w trzech nieruchomościach Osiedla Willowa przy ul. Pergolowej nr.1,3,4 i 5 wyposażone są we własne automatyczne kotłownie gazowe.

Zasoby w nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi nr.11 obejmujące w części budynku lokale spółdzielcze [trzy segmenty] i w części lokale komunalne [5 segmentów] korzystają z dostaw wody zimnej, energii cieplnej do ogrzewania lokali i podgrzewu wody z hydroforni -2 i wymiennikowni oraz są rozliczane przez Spółdzielnię wg. umowy z Gminą Lublin.

1.2. Obsługa administracyjna i techniczna.

Na podstawie regulaminowego podziału obowiązków członków Zarządu oraz struktury organizacyjnej przedstawionej schematem organizacyjnym stanowiącym załącznik do uchw. R.N. realizację zadań i nadzór administracyjno - techniczny sprawował **Z-ca Prezesa Zarządu ds. GZM** kierujący całością zagadnień z zakresu gospodarki eksploatacyjnej i remontowej wraz z podległymi stanowiskami administracyjno - technicznymi, grupą konserwatorską oraz gospodarzami rejonów.

W okresie objętym lustracją funkcję tę sprawował P. Edward Kustra do 24.07.2017r - odwołany uchwałą nr.16/2017 Rady Nadzorczej.

Do zakończenia lustracji [lipiec 2018r]stanowisko Z-cy Prezesa ds. GZM nie zostało obsadzone.

Całość zasobów w osiedlach obsługiwana jest centralnie przez jedną administrację.

Bezpośrednią realizację zadań analitycznych, ekonomicznych i nadzór nad prawidłowością ewidencji kosztów, przychodów i dokonywanych rozliczeń w gospodarce eksploatacyjnej i utrzymaniu zasobów sprawowała Główna Księgowa pełniąca funkcję Z-cy Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych

- JK*
- P. Janina Kraska-Sirko do dnia 24.07.2017r - odwołana uchw. RN nr.17/2017,
 - P. Elżbieta Krupa od 18.09.2017 - 23.10.2017r odwołana uchw. RN. nr. 26/17.

Według zatwierdzonej i obowiązującej struktury organizacyjnej Spółdzielnia w lustrowanym okresie zatrudniała 5-osobową służbę konserwatorską oraz 6-osobową grupę pracowników do prac porządkowych, zwiększoną o 3/4 etatu od 2017r.

Prace naprawcze i remontowe o zakresie, na realizację którego pozwalały uprawnienia, odpowiedni sprzęt i bezpieczeństwo pracowników były wykonywane własnymi siłami, natomiast roboty remontowe o szerszym zakresie wymagającym rozszerzonych uprawnień i pracy sprzętu oraz specjalistyczne przeglądy techniczne Spółdzielnia realizowała przez wykonawców zewnętrznych wg stałych lub jednorazowych umów.

1.3. Zakup usług eksploatacyjnych.

Świadczenie usług komunalnych, energetycznych i innych usług stałych lub okresowych w obsłudze eksploatacyjnej i ochronie mienia przez usługodawców zewnętrznych realizowane było na podstawie umów stron w zakresie j/nieżej:

Dostawa wody i odbiór ścieków

Umowa z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie nr. T/6/WK17628 18.09.2009r

Umowa z Gminą Lublin na dostawę wody zimnej i ciepłej oraz centralnego ogrzewania do mieszkań komunalnych w budynku przy ul. Królowej Jadwigi nr.11, segmentu A i B budynku mieszkalnego i Przychodni Zdrowia przy ul. Wł. Jagiełły 20, oraz obsługi i konserwacji Hydroforni -2 w celu zapewnienia ciepłej i zimnej wody.

Zakup wody i kanalizacja w budynkach mieszkalnych i lokalach jest opomiarowany. Pomiar z wodomierzy zbiorczych w węzłach budynków i hydroforni stanowi podstawę do rozliczeń z dostawcą, a wodomierzy lokalowych z użytkownikiem lokalu.


Zużycie wody, koszty kanalizacji i ewentualne różnice pomiarów zbiorczych z sumą odczytów wodomierzy lokalowych zgodnie z obowiązującym Regulaminem są rozliczane w półrocznych okresach proporcjonalnie do zmierzonego zużycia wody.

Energia elektryczna

Umowa o dostawę energii elektrycznej z PGE Obrót S.A. Zakład Energetyczny podpisywane indywidualnie na każdy z punktów pomiarowych w datach odbioru i przekazania do użytku każdego z budynków. Umowy w dokumentacji Spółdzielni.

Energia ciepła do centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody.

Umowa sprzedaży ciepła nr.4427 z 29.12.2006r do ogrzania budynków mieszkalnych oraz podgrzewu wody zawarta z Lubelskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Lublinie oraz umowa rozliczeniowa zawarta w dniu 29.01.2014r.



Wszystkie lokale mieszkalne w ilości 1402szt są opomiarowane zbiorczo w węzłach cieplnych budynków i hydroforniach, a lokale wyposażone w elektroniczne podzielniki kosztów do zdalnego odczytu.

Dostawa gazu

Umowa kompleksowa dostarczania paliwa gazowego z PGNiG Karpacki Oddział Obrotu Gazem Gazownia Lubelska nr.41/An/118/09, 41/An/121/09, 41/An/122/09 z dnia 2.02.2009 na dostawę gazu do 3 kotłowni obsługujących 4 budynki ze zbiorczym pomiarem gazu przy ul. Pergolowej.

W pozostałych nieruchomościach umowy zawierał użytkownik lokalu z dostawcą.

Konserwacje, awarie i naprawy oraz sprzątanie.

Umowa serwisowa kotłowni z dnia 17.09.2012r z firmą Tchurzewski serwis Lublin ul. Długa nr. 5,

Umowa nr.32/UKOR/2017 z dnia 10.11.2017 z Inwestprojekt -Dźwig Sp. z oo. w Lublinie ul. Kleeberga 12A na konserwację hydroforni oraz umowa z 10.11.2017r na konserwację dźwigów,

Umowa nr. 2/17 z dnia 30.01.2017 na prowadzenie pogotowia technicznego dla nieruchomości w osiedlu Felin,

Umowa nr.3/PT/17 z dnia 28.02.2017 z Zakładem Technicznym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie ul. Skrzetuskiego 12 na prowadzenie pogotowia technicznego dla budynków przy ul. Pergolowej 1, 3, 4, 5, ul. Jaskółczej 13 oraz ul. Gęziej n. 17, 19, 21 i 23,

Umowa nr.1/93 z dnia 2.11.1993r z P.H.U. Sp. z oo. VENTA Lublin ul. Karpacka 24 na konserwację instalacji domofonowej w Os. Felin rozszerzona aneksem nr.10/E z 29.03.2005r.

Umowa nr.60618/06/06 z dnia 1.06.2006r z P.H.U. sp. z oo. AZART na konserwację instalacji RTV i domofonowej + aneks nr.11/06/2017 z dnia 1.06.2017r

Umowa nr.1014/MON/09/2012 z 27.09.2012 z P.H.U. POLMARK w Lublinie na transmisję sygnałów pożarowych dla nieruchomości ul. Gęziej nr.17, 19, 21 i 23,

Umowa z 30.09.2011 z INPROF Ewa Ważny, Zbigniew Ważny Sp. jawna w Lublinie na wykonanie kompleksowej usługi porządkowej [klatki schodowe],

Umowa z 16.09.2010r z P.H.U. PROMAR w Lublinie na wykonanie kompleksowej usługi porządkowej [klatki schodowe] + Aneks nr.1/17 z 22.02.2017

Odpady komunalne - Umowa z KOMEKO nr.14950/0/2015bz 1.04.2016r w sprawie odbioru odpadów komunalnych od lokali użytkowych - Aneks nr.3 z 22.01.2018r

Stx

Obowiązujące umowy z usługodawcami obejmują elementy niezbędne do ustalenia zakresu obowiązków i odpowiedzialności stron, przedmiotu i zakresu świadczonych usług, sposobu wyceny, terminów ich realizacji i zapłaty oraz możliwości zastosowania kar za niewłaściwe wykonanie umowy.

1.4. Własne służby konserwatorskie .

Własna obsługa techniczna ograniczona jest do grupy konserwatorów zabezpieczających bieżące potrzeby naprawcze i konserwacyjne w podstawowych branżach ogólnobudowlanej, hydraulicznej i elektrycznej oraz sytuacje awaryjne.

Według struktury organizacyjnej określającej stanowiska pracy, ich podległość i ilość etatów zatwierdzonej uchwałą Rady Nadzorczej zespół konserwatorów w różnych branżach liczył niezmiennie w całym badanym okresie 5 osób plus kierowca wykonujący jednocześnie prace konserwatora zieleni i zaopatrzeniowca.

Nadzór nad pracą zespołu w zakresie organizacyjno-technicznym, rozliczeniowym oraz jakością wykonywanych zadań pełnił pracownik administracyjno-techniczny.

Działalność konserwatorów jako służby pomocniczej GZM wykonywana na rzecz własnych zasobów **prowadzona jest bezwynikowo.**

1.5. Dokumentacja techniczna obiektów.

Przedmiotem badania była dokumentacja techniczna budynków obejmująca książki obiektów budowlanych i protokoły z przeglądów technicznych wykonywanych w zakresie i według wymogów art.62 ust.1 pkt.1 i 2 Prawa Budowlanego obejmujących;

- w ramach przeglądów okresowych [rocznych]

stan technicznej sprawności elementów obiektu,

stan sprawności instalacji gazowej,

skuteczność przewodów kominowych i urządzeń wentylacyjnych.

- w ramach przeglądów pięcioletnich

stan technicznej sprawności i przydatności użytkowej obiektu,

stan instalacji elektrycznej i pomiary ochrony przeciwporażeniowej.

Książka obiektów zbiorcza obejmująca 16 szt książek dla poszczególnych obiektów była zakładana dla starszych zasobów w datach ich oddawania do eksploatacji i nadal jest prowadzona.

Natomiast dla budynków realizowanych w późniejszych latach książki zakładano wg wzoru stanowiącego załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003r [Dz. U. nr.120 poz.1134]

Z uwagi na zbliżające się wypełnienie wpisami książek budynków, dla których dokonywane są wpisy w książce oznaczonej jako tom I, pracownik odpowiedzialny za ich prowadzenie przygotował dla wszystkich tych obiektów książki oznaczone jako tom II z opisem rozdziałów od I do V obejmującym; wpis osoby odpowiedzialnej za

JS

prorowadzenie ksiąg, dane identyfikacyjne obiektu, spis dokumentacji, dane techniczne charakteryzujące obiekt oraz plan sytuacyjny.

Zbadano książki obiektów i protokoły dokumentujące dokonywane wpisy na próbie 7 budynków tj. 28% ogółu budynków z uwzględnieniem ich lokalizacji i wieku;
budynki mieszkalne przy ul. Królowej Jadwigi nr.1, 5 i 7 - 27 lat,
budynki mieszkalne przy ul. Wł. Jagiełły nr.2 i 6 - 26 lat,
" " przy ul. Wł. Jagiełły nr.16 - 24 lata,
" " przy ul. Jaskółcza nr.13 - 10 lat,

W zakresie badanej próby wymagane przepisami ustawy przeglądy roczne zostały wykonane kompletnie, natomiast przeglądy 5-letnie dotyczące;

-stanu technicznego budynków i ich wartości użytkowej wykonane w 2011r wyznaczały kolejny termin badania na rok 2016 - według informacji Prezesa realizacja tego przeglądu w całych zasobach nastąpiła w maju 2018r,

-stanu instalacji elektrycznej i przeciwporażeniowej [ost. w 2013r]sq.w realizacji.

Poza spóźnioną o 2 lata realizacją przeglądów 5-letnich w zakresie stanu technicznego budynków i ich wartości użytkowej wypełnienie obowiązku ustawowego wynikającego z przepisu art.62 ust.1 pkt.1 i 2 można uznać za wykonane, a sposób prowadzenia dokumentacji za prawidłowy.

1.5. Podział obowiązków w zakresie remontów wewnątrz lokali.

Statut nie ustala zakresu odpowiedzialności i finansowania napraw wewnątrz lokali mieszkalnych Spółdzielni i ich użytkowników.

Unormowanie regulaminowe w tym zakresie ujęto w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w rozdziale V &5.

Zakres napraw i remontów wewnątrz lokali mieszkalnych w gestii Spółdzielni ograniczony został do konserwacji, naprawy i remontów w nieruchomościach:

- zbiorczych pionów oraz poziomów instalacji wodnych i kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych i innych instalacji nie obciążających użytkownika bez urządzeń odbiorczych,

- instalacji gazowej do gazomierza lokalowego,

- instalacji centralnego ogrzewania od wymiennika c.o. do grzejników włącznie,

- przeprowadzanie legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych [organizacyjnie - Spółdzielnia, a finansowanie - użytkownik].

Naprawy i remonty wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni wg przyjętych zasad obciążają użytkowników lokali.

Obowiązki najemców lokali określają warunki umowy najmu.

JS Sołtys

2. Gospodarka lokalami użytkowymi, w tym najem lokali

Zgodnie z treścią &96 - &98 Statutu Spółdzielnia **może wynajmować lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym.**

Według zał. nr.2 do protokołu "Zasoby mieszkaniowe" Spółdzielnia wynajmowała:

lokale mieszkalne - 4 szt. o łącznej pow. 103 m/2

lokale użytkowe -13 szt.- pow. 1.310,18m/2- prawo własnościowe i odrębna własność

lokale użytkowe - 14 szt + 2szt.- pow,379,60 m/2 przeznaczone na wynajem w tym;

- pożytki nieruchomości - 7 lokali o pow. 90,01m/2 + 2 wynajmy miejsc na reklamę,

- pożytki z mienia Spółdzielni - 7 szt. lokali o pow. 289,59m/2

garaże - szt.7 [w tym 6 szt z inwestycji przy ul. Gęsiej]

miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu - 20 szt. [z inwestycji ul. Gęsia]

Wynajem lokali - w zakresie wyjaśnienia zagadnień wnioskowanych przez RN w pkt.3 załącznika nr.0/3 do protokołu lustracji. ujęto w rozdziale X niniejszego protokołu.

3. Unormowania wewnętrzne w zakresie gospodarki zasobami.

Zakres grupowania kosztów i przychodów eksploatacji w nieruchomości, ustalania wyników i opłat za używanie lokali oraz obowiązki ponoszenia kosztów utrzymania lokali, majątku wspólnego oraz mienia spółdzielni przez użytkowników lokali [członków i nie członków] w sposób bezpośredni wynika z treści & 134 - &137.

Treść & 139 Statutu dotycząca pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności Spółdzielni określa kierunki ich przeznaczenia, i sposób ustalania opłat za lokale.

Jak już opisano w poprzedniej części protokołu w rozdziale "Unormowania wewnętrzne" Spółdzielnia zgodnie z wymogiem statutowym posiada **unormowania regulaminowe w zakresie sposobu i zakresu rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za lokale** zatwierdzone przez Radę Nadzorczą .

W badanym okresie obowiązywały zasady rozliczania kosztów GZM wg uchw. RN nr.18/2010 z 29.11.2010r i unormowania szczegółowe w zakresie;

zał. nr.1 - Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności,

zał. nr. 2 - Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzew wody użytkowej ze zmianami wprowadzonymi;

- Chab*
- uchw. nr.11/13 z 29.07.r - w zakresie rozliczania ciepła budynków przy ul. Gęsiej
 - uchw. nr.13/16 - zmiana w Aneksie nr1/16 z 19.09. w sprawie wymiany urządzeń pomiarowych i ich finansowania oraz opłat za rozliczenie- od 1.03.2017
 - uchw, nr.15/16 oraz nr.16/16 z 24.10.r - wprowadzenie do zasad rozliczenia kosztów pogotowia technicznego i ustalenie opłaty - od 1.03.2017r.
 - uchw. nr.3/17 wprowadzająca do rozliczenia koszt wymiany wodomierzy, a Aneksiem nr.3/17 z 24.10.2016r opłatę za wymianę oraz równy podział kosztów stałych i zmiennych po 50% za energię cieplną do ogrzania lokali i sposób ich rozliczenia - wejście w życie od 1.03.2017r.

Zasady rozliczania kosztów GZM obejmują:

- sposób i zakres przyporządkowania kosztów do nieruchomości z podziałem na koszty zależne i niezależne oraz określenie przyjętych zasad ich rozliczenia,
- ustalenie jednostek stosowanych do naliczania i rozliczania kosztów w poszczególnych tytułach kalkulacyjnych [m/2, m/3 kubatury, lokal, osoby, m/3 wody, GJ ciepła],
- ustalenie sposobu rozliczania kosztów mienia Spółdzielni na pozostałe działalności,
- określenie tytułów kosztów usług rozliczanych z członkami indywidualnie.

W zakresie usług rozliczanych indywidualnie obowiązywały w/w regulaminy szczegółowe objęte załącznikami 1 i 2 w zakresie; rozliczania **kosztów wody zimnej i kanalizacji** oraz rozliczania kosztów ciepła dla potrzeb ogrzania lokali i kosztów podgrzewu wody.

4. Planowanie działalności Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni w tym; w zakresie eksploatacji i utrzymania lokali/budynków oraz pozostałych działalności zgodnie z kompetencją zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą j/nżej:

- uchw. nr. 1/2014 z 17.02.2014r - plan na 2014r
- uchw. nr. 1/2015 z 23.02.2015 - plan na 2015r
- uchw. nr.6/2016 z 21.03.2016r - plan na 2016r
- uchw. nr.2/2017 z 20.02. 2017r- plan na 2017r.

Do końca I półrocza **nie został uchwalony plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2018.**

Lustrator zbadała w zakresie kompletnym plan finansowy sporządzony i uchwalony przez Radę Nadzorczą na rok 2016, którego konstrukcją obejmowała:

Zbiorczy plan finansowy Spółdzielni

- plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- plan kosztów i przychodów gospodarki cieplnej [c.o. i .c.w]

- ustalenie wielkości środków funduszu remontowego z uwzględnieniem planowanych wpływów z odpisów bieżących i poziom planowanych wydatków.
zbiornicze osiedlowe zestawienia przychodów i kosztów gzm w ramach rodzaju lokali i ustalenie wyników,
- plan przychodów i kosztów gzm dla nieruchomości mieszkalnych
Wysokość kosztów w poszczególnych pozycjach i tytułach ustalana była z uwzględnieniem poziomu ich wykonania w roku poprzednim.

Jednak poziom planowanych kosztów i przychodów GZM lokali mieszkalnych i prognozowane wyniki nie stanowiły o wysokości opłat w danej nieruchomości, bowiem o ile łączna nadwyżka przychodów nad kosztami oraz przewidywany wynik bilansowy z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni pozwalały na zrównoważenie ujemnych wyników tzw. mieszkaniówki nie podejmowano decyzji o zmianie opłat niezależnie od wyników poszczególnych nieruchomości.

W postanowieniach ogólnych Regulamin rozliczania kosztów GZM w pkt.3 ustala, że podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów GZM są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych nieruchomości Spółdzielni oraz postanowienia regulaminu.

Spółdzielnia nie sporządza planu remontów rzeczowo- finansowych obejmujących określenie zakresu robót z szacunkową ich wyceną w poszczególnych nieruchomościach.

Wykazane w planie finansowym zbiorczym naliczenie funduszu remontowego z ustaleniem poziomu środków funduszu pozostających w dyspozycji w jednym roku oraz w jednej kwocie ustalony poziom wydatków nie wynikający z żadnych dokumentów czy opracowań finansowej strony planowanego zakresu rzeczowego remontów nie spełnia wymogów dla planowej gospodarki funduszem.

Przedstawiony badającej "Harmonogram robót - Zakres rzeczowo-finansowy do realizacji ze środków funduszu remontowego na lata 2017-2019" w zasobach SM "FELIN" podpisany przez przedstawicieli Rady Nadzorczej nie jest planem, a co najwyżej zaakceptowanym kierunkiem prowadzenia gospodarki remontowej.

Mało czytelne znaki interpunkcyjne i literowe oznaczenia dot. przewidywanego okresu realizacji przedstawionych w tym dokumencie zadań w trzyletnim okresie, brak wyceny wydatków zakresu rzeczowego i wskazania na sposób finansowania przez środki funduszu danej nieruchomości mogły jedynie stanowić materiał dla służb technicznych do budowy rocznych planów.

JMS

Plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na rok 2017 i jego wykonanie stanowi załącznik nr. 6/1, a harmonogram zadań remontowych na okres 2017 - 2020 załącznik nr.10/2 do protokołu lustracji.

5/. Eksploatacja, koszty i przychody rozliczanie i ustalanie wyników.

5.1. Koszty eksploatacji

W zakresie gospodarki eksploatacyjnej zasobów Spółdzielnia zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi działalność bezwynikową z rozliczeniem różnicy kosztów lub przychodów do rozliczenia w roku następnym.

Poziom kosztów, przychodów i wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach objętych lustracją w ramach rodzaju lokali prezentuje tabela stanowiąca załącznik nr.6 do protokołu lustracji.

Zgodnie z przepisami ustawy i Statutu Spółdzielnia ewidencjonuje koszty i przychody GZM oraz ustala wyniki w obrębie nieruchomości.

W badanym okresie Spółdzielnia dokonywała rozliczeń kosztów eksploatacji i innych pozycji kosztów stosując sposób rozliczenia i jednostki przyjęte Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi .

Ustalenie wyniku tej gospodarki dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem pożytków z nieruchomości, w których występują i ich opodatkowania wg stanu na 31.12. 2017r. prezentuje załącznik nr.6/2 do protokołu lustracji. .

Lokale wynajmowane stanowiące mienie Spółdzielni i pozostała działalność operacyjno-finansowa Spółdzielni obejmująca inne koszty i przychody zaliczane do opodatkowanej działalności gospodarczej Spółdzielni kształtują wynik bilansowy wynikający z Rachunku Zysków i Strat podlegający co do przeznaczenia decyzji Walnego Zgromadzenia.

Z analizy danych zawartych w załączniku nr.6 oraz ze sprawozdań rocznych wykonania zadań planowych prezentowanych Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu wynika, że poziom kosztów GZM wykonany w 2017r jest niższy i stanowi 96,1 % poziomu kosztów poniesionych w 2013r.

Przedstawiona dynamika zmian w zakresie kwotowego wykonania kosztów w 4 letnim okresie gospodarowania wskazuje na niezmienność w opłatach, co ilustrują informacje zawarte w załączniku nr.7 do protokołu lustracji.

JKS

5.2. Koszty ogólne zarządzania i administracji.

Koszty ogólne zarządzania i administracji obejmują koszty osobowe z narzutami stanowisk technicznych, administracyjnych, księgowych i Zarządu oraz koszty biurowe, utrzymania biura, korespondencji, amortyzacji sprzętu i urządzeń, obsługę informatyczną, szkolenia, obsługę prawną oraz inne koszty i opłaty.

Koszty ogólne są ewidencyjnie wyodrębnione, ale z uwagi na jednorodną działalność w całości są odnoszone w ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni z rozliczeniem do m² w ramach rodzaju lokali.

Wysokość kosztów ogólnych poniesionych w latach 2014 -2017 i zakres dokonywanych rozliczeń ilustruje załącznik nr.9 do protokołu lustracji.

5.3. Usługi rozliczane indywidualnie [zużycia ciepła i wody]

Podstawą do rozliczeń indywidualnych w zakresie zużycia ciepła do ogrzewania lokali i podgrzewu wody oraz zimnej wody są regulaminy szczegółowe dotyczące energii cieplnej i zużycia wody stanowiące załącznik nr.1 i 2 do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami.

Usługi rozliczane indywidualnie są dokonywane następująco: **dostawca zewnętrzny**

- ciepło do ogrzania lokali** - pomiar z węzłów cieplnych nieruchomości i hydroforni
- w budynkach z **zainstalowanymi podzielnikami** kosztów przyjmuje się podział całkowitych kosztów zakupu ciepła na stałe i zmienne w proporcji 50% na 50% z rozliczeniem kosztów stałych do m² powierzchni użytkowej lokali, a kosztów zmiennych wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych LAF [położenia lokali] ustalonych dla każdego lokalu,
- rozliczenia dokonywane są w okresach rocznych obejmujących sezon zimowy tj. od 1.06 danego roku do 31.05 roku następnego.
- dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów jednostką podziału całości kosztów jest m² powierzchni.

podgrzanie wody użytkowej

Według przyjętych zasad regulaminowych określenie kosztu i wymiar opłaty za czynnik grzewczy winien być ustalony jako iloczyn liczby zużytej w lokalu ciepłej wody i przypadającego na 1 m³ kosztu zużytego ciepła, którego wielkość określa Rada Nadzorcza .

Faktycznie do ustalania opłaty zaliczkowej oraz w dokonywanych rozliczeniach za koszt zużytego ciepła do grzania wody przyjmowano ceny ustalone przez Radę Nadzorczą jako "obowiązujące w Spółdzielni" w stawkach zł/m³:

2013r- 28.02.2014 - 13,80 - 15,50

2014r -30.06.2015 -15,50 - 16,88

2015r- nadal **20,05 zł/m³** w Os. Jagiellońskim od 1.08.2015r

" **20,05 zł/m³** w pozostałych osiedlach od 1.07.2015r

JKS Sobienień

MS

Do 28.02.2014 roku obowiązujące w Spółdzielni stawki zaliczek w zł/m² do grzania lokali oraz w zł/ m³ podgrzewu wody ustalane były w jednakowej stawce w obrębie nieruchomości zasilanych z tego samego źródła [wymyennikowni], natomiast przy tzw. urealnieniu ich poziomu stawki obowiązujące od połowy 2015r ujednolicono dla całości zasobów, a ich wysokość obowiązuje nadal.

rozliczanie energii cieplnej w budynkach zasilanych z kotłowni gazowych.

koszty centralnego ogrzewania lokali i podgrzewania wody obejmują:

- koszt gazu zużytego w kotłowni wg wskazań licznika gazu,
- opłaty stałe dostawy gazu,
- koszt energii elektrycznej z pomiaru zużytej w kotłowni

koszt ciepła do ogrzania lokali ustala się jako różnicę między całkowitym kosztem pozyskanego ciepła, a kosztem ciepła zużytego do podgrzewania wody w danej nieruchomości. Tak ustalona wielkość podzielona w proporcji 50% na 50% na koszty stałe i zmienne rozliczana jest w połowie do m² powierzchni lokalu, a w połowie wg wskazań liczników ciepła. [ilość GJ x cena 1 GJ]

koszt podgrzewu wody ustalany był jako iloczyn ilości zużytej ciepłej wody [wodomierze c.w.] i ceny podgrzewania 1m³ wody obowiązującej w Spółdzielni.

"Cena obowiązująca w Spółdzielni" to wielkość określona w kwocie 20,05zł/m³ uchwałą Rady Nadzorczej Nr.4 z dnia 11.05.2015r obowiązująca w zasobach zasilanych z własnych kotłowni od 1.07.2015r jako urealnienie stawki stosowanej przed zmianą w wys. 16,88zł/m³.

Przy uchwałach wprowadzających w życie cenę obecną oraz ceny obowiązujące poprzednio brak określenia co stanowiło podstawę kalkulacji przyjętej wysokości.

Określana w ten sposób obowiązująca w Spółdzielni cena niezmienna od 3 lat stanowi podstawę podziału kosztu ciepła całkowitego na cele ogrzewania i podgrzewania wody w zasobach ze źródłem zasilania z własnych kotłowni gazowych i obowiązuje w jednakowej wysokości w całych zasobach do ustalania opłat za czynnik grzewczy do wody ciepłej.

zimna woda + woda do podgrzewania i odbiór ścieków

- koszt wg ceny i ilości wody zimnej z pomiaru dostawcy w m³,
- opłaty zaliczkowe rozliczane w okresach półrocznych ustalane są indywidualnie do średniomiesięcznego zużycia ilości wody z wodomierzy lokalowych i aktualnej ceny. Opłata za zużycie wody ciepłej nie obejmuje kosztów jej podgrzewania [& 7 Regulaminu rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków].

Różnice ustalone w rozliczeniu faktycznych kosztów zużycia wody a opłatami zaliczkowymi regulowane są;

- niedopłatę wnosi użytkownik przy opłacie w następnym miesiącu po rozliczeniu,
- nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat za używanie lokalu lub w przypadku osób zadłużonych na poczet długu.

MS Sołmieniak

Różnica w zużyciu wody zakupionej od dostawcy, a sumą ustaloną z odczytów wodomierzy lokalowych rozliczana była na wszystkich odbiorców wody z danego miejsca pomiaru głównego proporcjonalnie do zużycia z pomiaru lokalowego przy zastosowaniu dopłat indywidualnych ustalonych w drodze podwyższenia odpłatności w następnym okresie rozliczeniowym.

rozliczane do nieruchomości;

koszty eksploatacji - z wyłączeniem w/wymienionych

koszty bezpośrednie - w zł./m² w wys. fakturowanej lub kwalifikacji kosztu wg opisu faktury wspólnej dla grupy nieruchomości.

koszty wspólne - w zł./m² na poszczególne rodzaje działalności ustalone w stosunku w jakim pozostają przychody do ogólnej kwoty przychodów

koszty administracyjne i ogólne wg przyjętego sposobu rozliczania - w zł./m²

koszty eksploatacji dźwigów rozliczane proporcjonalnie do ilości osób,

odpis na fundusz remontowy w stawce ustalonej dla nieruchomości- w zł./m²

5.4. Ustalanie opłat za lokale

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z grudnia 2009r nałożyła na spółdzielnie obowiązek odrębnego grupowania kosztów lokali mieszkalnych dla potrzeb ustalania opłat w związku z różnymi terminami ich wprowadzania tj.; z podziałem na tytuły kosztów zależnych [3 m-ce]i niezależnych od Spółdzielni [14 dni przed datą obowiązywania zmiany].

W przypadku dokonywania zmiany opłat za lokale stosowano przepisy ustawowe w sprawie obowiązku zawiadamiania użytkowników lokali o zamierzonej zmianie.

W zakresie opłaty eksploatacyjnej [**patrz załącznik nr.7 wiersz 1**] obowiązywała w całych zasobach jednolita stawka jednostkowa wysokości 1,30 za m².

W pozostałych tytułach kosztów występują różnice, a zmiany są uchwalane każdorazowo w zależności od uwarunkowań gospodarczych danej nieruchomości czy zespołu budynków.

Wysokość opłat ze wskazaniem stawki najwyższej i najniższej w latach objętych lustracją we wszystkich tytułach kalkulacyjnych jest zaprezentowana w **załączniku nr.7 do protokołu lustracji.**

Ostatnie zmiany stawek opłat w zakresie stawki eksploatacyjnej były wprowadzone w w okresie przed 2014r, natomiast zmiany wprowadzone w badanym okresie dotyczyły zmniejszenia bądź zwiększenia odpisów na fundusz remontowy, opłat zaliczkowych na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę oraz podatek od nieruchomości[uchwała nr.2/14 z 17.02.2014r Rady Nadzorczej].

Decyzje o zmianie opłat eksploatacyjnych i innych opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży objętych spółdzielczymi prawami i odrębną własnością podejmowała Rada Nadzorcza w trybie uchwał.

Spółdzielnia wbrew treści &139 Statutu nie stosowała przepisu Art.5 pkt.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych traktującego o przeznaczeniu pożytków z działalności gospodarczej [zysk bilansowy] na pokrycie wydatków eksploatacji [gzm] i utrzymania nieruchomości [remonty] w zakresie obciążającym członków.

W każdym roku okresu badanego zysk bilansowy był przeznaczany uchwałą Walnego Zgromadzenia na Fundusz Zasobowy Spółdzielni, dlatego nie wystąpiła potrzeba różnicowania wysokości opłat za lokale dla członków i osób nie będących członkami.

Działanie Spółdzielni w tym zakresie nie jest niezgodne z treścią art.5 pkt.2, ale jest sprzeczne z zapisem &139 pkt.2 Statutu Spółdzielni, który brzmi cyt.: "...przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

5.5. Wyniki gospodarki zasobami.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem pożytków nieruchomości [netto] w 2017r oraz rozliczane w każdym roku w systemie ciągłym wyniki tej gospodarki z lat poprzednich, ukształtowały na dzień 31.12.2017r. stan nadwyżek i niedoborów kosztów lub przychodów w każdej nieruchomości. które z mocy art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają rozliczeniu w roku następnym odpowiednio w koszty lub przychody.

Wyniki działalności GZM i ich stan na dzień 31.12.2017r w wymiarze wartościowym ustalonym narastająco z uwzględnieniem wyników lat poprzednich prezentuje tabela objęta załącznikiem nr.10/2 do protokołu lustracji.

Poniżej przedstawiam ilość i sumę wyników ujemnych i dodatnich GZM oraz ilość i sumę stanów dodatnich i ujemnych funduszu remontowego w nieruchomościach wyrażone w pełnych zł za wszystkie lata objęte lustracją:

		2014	2015	2016	2017
wynik gzm		ilość /kwota	ilość/kwota	ilość/kwota	ilość/kwota
wynik dodatni	+	7/47.519	+ 8/55.882	10/+63.960	13/+104.267
wynik ujemny	-	12/63.059	- 11/52661	9/- 35.120	6/ - 30.461
razem GZM		19/- 15.540	19/+3.220	19/+28.840	19/+ 73.806
f-sz remontowy					
stan dodatni	+	16/+762.041	13/+529.711	14/+553.195	15/+729.420
stan ujemny	-	3/- 204.241	6/- 222.029	5/- 360.208	4/- 689.616
Razem fundusz		19/+ 557.800	19/+307.682	19/+196.045	19/+ 39.804

JKS

Fakt, że obie gospodarki [eksploatacja i remonty] zamknęły się w 2017r persaldo nadwyżkami dodatnimi nie upoważniało organu zarządzającego [Zarząd] i stanowiącego [Rada] do zaniechania działań doprowadzających do pełnego samofinansowania każdej nieruchomości w całym zakresie, a przynajmniej o zadbanie by został nakreślony i wdrożony sposób i termin spłaty [patrz art.4 ust.6/3 ustawy o SM - " Oplaty, o których w ust.1-2, 4 i 5 przypadające na ich lokale przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach"].

Analiza wyników w poszczególnych nieruchomościach wskazuje, że trzy z nich w Os. Jagiellońskim [ul. Jagiełły nr.6, 12 i 16] zamykające gospodarkę eksploatacyjną kilkutyśięcznym wynikiem ujemnym [nadwyżka kosztów nad przychodami] również fundusz remontowy zamknęły **kilkuset tyśięcznym niedoborem środków finansowych [- 689.284 zł.] ponad wydatki będącego w dyspozycji tych nieruchomości funduszu.**

Kwota ta jest równoważna 160% wielkości całorocznego odpisu na fundusz remontowy wszystkich nieruchomości, który w roku 2017 wynosił tylko **433.31,45zł.**

Regulamin gospodarowania funduszem remontowym w &4 pkt.6 daje możliwość podwyższenia stawki odpisu zwiększającego wpływy fundusz w danej nieruchomości, w przypadku remontu elewacji i docieplenia budynku.

Zapis ten jest stosowany w każdym przypadku podjęcia zakresu robót wymagających zwiększonego finansowania [stosowany wzrost stawki z 1zł/m² do 1,50zł/m²], ale okres w którym zostaną zakumulowane i zrównoważone środki z poniesionym kilkuset-tyśięcznym zobowiązaniem przy zastosowanej stawce będzie bardzo długi, tym bardziej że na koniec 2017r łączny stan funduszu **wynosił tylko 39.804zł.**

Brak szczegółowych opracowań analitycznych i planów gospodarczych na rok 2018 oraz wynikających z nich wniosków i ewentualnych decyzji **może skutkować rezygnacjami w realizacji zadań w gospodarce eksploatacyjno-remontowej lub pogorszeniem sytuacji finansowej.**

6. Należności z tytułu opłat za lokale i ich windykacja.

Stan zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne ze strukturą długów, ilością zadłużonych lokali i okresów trwania stanu zobowiązaniowego w latach 2014 - 2017 przedstawia **załącznik nr.8 do protokołu lustracji.**

Wymieniony załącznik w prezentowanych wielkościach nie obejmuje; bieżących długów lokali użytkowych, garaży, miejsc parkingowych, należności spornych, zasądzonych oraz kredytów mieszkaniowych w długoterminowej spłacie.

Zestawienie wszystkich tytułów należności z uwzględnieniem należności zasądzonych oraz kredytów mieszkaniowych spłacanych wg normatywu z uwzględnieniem bilansu otwarcia roku 2014 wyrażonych w pełnych zł przedstawia się jak niżej:

JKS

tytuł	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	wsk.5/1
<u>lok. mieszk.</u>					
<i>kwota</i>	458.381	413.785	365.396	439.728	0,96
<i>wsk. do wymiaru</i>	7%	6,1%	5,5%	6,6%	0,94
<u>kredyty mieszk.</u>					
<i>kwota</i>	69.344	51.961	53.992	33.059	0,48
<i>wsk. do wym. zob.</i>	10,2%	8,1%	9,0%	5,6	
<u>lok. użytkowe</u>					
<i>kwota</i>	5.041	5.983	5.029	5.817	1,15
<i>wsk. do wymiaru</i>	3,3%	3,3%	2,8%	3,4	1,03
<u>garaże i miejsca postoj.</u>					
<i>kwota</i>	7988	11.517	7.992	8.176	1,02
<i>wsk. do wymiaru</i>	7%	9,45 %	6,5%	6,7%	0,96
<u>sporne, zasądzone</u>					
<i>kwota</i>	111.353	71.880	40.594	89.142	0,80
<i>wsk. do wymiaru</i>					
<u>ogółem należności</u>					
<i>kwota</i>	652.107	555.126	473.003	575.922	0,88
<i>wsk. do wymiaru</i>	8,75%	7,2%	6,3%	7,6%	0,87

Z informacji zawartych w zestawieniach lat sprawozdawczych wynika że:

lokale mieszkalne

- liczba lokali zadłużonych zmniejszyła się z 568 w 2014r do 465 w 2015r, utrzymując poziom 466 szt w 2016 ,by ponownie wzrosnąć do 539szt w 2017r.,
- stan należności w 2017r nieznacznie się zmniejszył do poziomu z 2014r, ale w związku ze znacznym obniżeniem długów w roku 2016 wystąpił ponowny wzrost zaległości w 2017r do roku poprzedniego,
- najwyższą kwotę bieżących zadłużeń stanowią należności ponad 3 miesięczne, która to grupa dłużników z 79 osób spadła do 64 tj. o 19%, ale poziom należności zmalał tylko o 8 % co oznacza, że pozostali dłużnicy zwiększyli swoje zobowiązania.
- kwotowa wielkość należności bieżących obniżyła się o 4%. i w tej samej wysokości zmalał wskaźnik zadłużenia [należność/rocznych opłat] ,

kredyty mieszkaniowe

- zmniejszenie należności o 52% jest realną obniżką tych zobowiązań ponieważ warunki spłaty nie uległy zmianie,

lokale użytkowe

- nastąpiło w niewielkim stopniu zwiększenie kwoty zadłużeń z 5.041 zł do 5.817 zł w 2017r ,ale uległy pogorszeniu wskaźniki tych zmian.

Chm

garaże i miejsca postojowe

- wzrost zadłużenia w kwocie o 188zł tj. o 2%, ale wraz z docelowym zasiedlaniem w tym okresie garaży i zwiększeniem kwoty naliczeń obniżony został wskaźnik do naliczeń rocznych zadłużenia.

należności zasądzone -

- przy stanie należności zasądzonych na 31.12.2014 w wysokości 111.353zł i skierowaniu kolejnych 23 spraw na drogę postępowania nakazowego ukształtowanie na dzień 31.12.2017r należności zasądzonych w kwocie 89.141zł wskazuje na dobry kierunek zmian w zakresie windykacji.

Spółdzielnia w okresie 2014-2017 skierowała 23 sprawy w postępowaniu nakazowym o zapłatę należności dot. lokali mieszkalnych w tym z tyt. kredytów mieszkaniowych. W okresie 2014-2017 Zarząd występował z kilku wnioskami do Rady Nadzorczej o wykluczenie z grona członków dłużników, z których 2 zostały rozpatrzone zgodnie z wnioskiem.

W tym czasie Spółdzielnia zrealizowała 1 eksmisję z lokalu mieszkalnego, a odzyskany lokal zbyła w drodze licytacji na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Wschód.

W toku weryfikacji sald rozrachunków z tytułu opłat tylko w 2017r dokonano aktualizacji należności w koszty finansowe [zmniejszenie z tyt. nieściągalności], który to obowiązek do wysokości nie pokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem jest nakreślony treścią art.35b pkt.3 ustawy o rachunkowości.

VIII. GOSPODARKA REMONTOWA.

1. Unormowania wewnętrzne gospodarki remontowej.

Na podstawie treści & pkt. Statutu zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na finansowanie remontów i ustala obowiązek wnoszenia opłat na ten cel.

W badanym okresie obowiązywał Regulamin gospodarowania funduszem remontowym zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr.19/2010 z 29.11.2010r.

Według unormowań regulaminowych, statutowych oraz przepisów art.4 ust.4/1 ustawy Spółdzielnia realizuje obowiązek prowadzenia wyodrębnionej ewidencji wpływów i wydatków dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem rodzaju lokali.

Prowadzenie ewidencji nakładów na remonty w obrębie nieruchomości z uwzględnieniem w takim samym układzie ewidencji wpływów i stanu środków pozwala na ustalenie w każdym czasie czy zgodnie z przepisami i założeniami planu realizowane są zadania oraz samofinansowanie wydatków wpływami własnymi.

Jan Solnieniał

JKS

Treść & 4 pkt.2 obowiązującego Regulaminu dopuszcza przejściowe angażowanie środków funduszu innych nieruchomości niemniej jednak musi to być decyzja sformalizowana, określająca sposób i termin spłaty. .

Pożyczki wewnętrzne ustalone nawet w sposób bardziej sformalizowany z wyznaczeniem okresu ich spłaty są w obecnym stanie prawnym niebezpiecznym posunięciem w związku z obowiązkiem ustawowym rozliczania funduszu remontowego z właścicielami lokali [nie będącymi członkami lub którzy przestali być członkami] wchodzących w skład nieruchomości, w której powstała wspólnota mieszkaniowa.

2. Ustalanie potrzeb remontowych i planowanie

Spółdzielnia realizując ustawowy obowiązek art.61 Prawa Budowlanego w zakresie wykonywania przeglądów technicznych budynków i budowli dokonuje wyceny ustalonych przeglądem potrzeb, stąd w załączniku nr.10 w pkt.1 wykazano informację o ich wymiarze wartościowym.

Jak zostało opisane w Rozdz. VIII pkt.4 protokołu lustracji "Planowanie działalności Spółdzielni" plan skonstruowany zbiorczo dla Spółdzielni oraz poszczególnych nieruchomości nie zawiera zakresu rzeczowego zadań remontów, a jedynie łączną kwotę w całej Spółdzielni stanu funduszu, bieżącego odpisu i kwoty wydatków.

Opisany w pkt. 4 Rozdz. VIII Harmonogram robót na 3 letni okres 2017-2020 również nie spełnia wymogów planu, ponieważ zawarte w nim dane lub ich brak nie dają podstawy do ustalenia odpisu na fundusz wyznaczający zakres możliwości finansowania planowanych zadań.

W/wymieniony Harmonogram, objęty jest **załącznikiem nr.10/2 do protokołu lustracji**. Poprawny plan rzeczowo-finansowy wpływów i wydatków funduszu remontowego sporządzony dla każdej nieruchomości winien zapewniać samofinansowanie zakresu planowanych robót w obrębie każdej nieruchomości, a suma ustalonych wielkości mogłaby być objęta zbiorczym planem finansowym na dany rok gospodarczy.

3. Finansowanie nakładów na remonty.

Źródłem finansowania gospodarki remontowej jest fundusz tworzony w oparciu o art.6 ust.3 ustawy o s.m., którego wpływy i wydatki określał Regulamin.

Z uwagi na regulaminowy obowiązek finansowania wymiany wodomierzy przez użytkowników lokali Rada Nadzorcza ustaliła tworzenie funduszu i akumulowanie środków z wpływów na sfinansowanie ich wymiany według stawki kwotowej/wodomierz.

Ewidencja analityczna funduszu nieruchomości w zakresie wpływu środków, poniesionych wydatków i ustalenia salda końcowego jest prowadzona dla każdej nieruchomości oddzielnie.

4. Akumulacja i wydatki funduszu remontowego.

Podstawowym źródłem tworzenia i bieżących zwiększeń funduszu są odpisy w ciężar kosztów GZM ustalone w opłatach za lokale jako odrębne pozycje kalkulacyjne przy przyjęciu za jednostkę m/2 powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości i stawki ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Akumulację środków funduszu i poniesione nakłady w latach objętych lustracją zbiorczo dla Spółdzielni ilustruje tabela stanowiąca załącznik nr.10, a zestawienie wpływów funduszu, wydatków i stanu w poszczególnych nieruchomościach prezentuje zestawienie zawarte w załączniku nr.10/1 do protokołu lustracji.

Z informacji zawartych w załączniku wynika, że poza odpisami podstawowymi, wystąpiło zwiększenie funduszu remontowego na kilku nieruchomościach w 2016 r w kwocie łącznej 3.058,05zł z tytułu odzysku materiałów.

Odpisy i inne zwiększenia funduszu ukształtowały wpływy wyrażone w pełnych złotych następująco;

Potrzeby remontowe	2014r	2015r	2016r	2017r.
Według przeglądów	821.410	817.300	780.280	477.730

Wpływy

BO	461.766	557.800	307.682	196.045
odpis podstawowy	819.306	814.361	769.738	433.311
inne zwiększenia	-	-	3.058	-
fundusz w dyspozycji	1.281.072	1.372.160	1.080.478	629.356

Wydatki	723.273	1.064.478	884.433	589.553
docieplenia	585.331	843.141	564.667	493.886
dachy	2.633	7.212	7.678	32.696
roboty drogowe	9.373	58.734	127.982	6.172
klatki schodowe	10.401	551	15.328	-
stolarka okienna	62.456	55.036	47.949	-
remont hydroforni i dźwigu	31.822	4.098	30.687	24.295
remont pionu kanalizacyjnego	-	-	42.645	-
oświetlenie i plac zabaw	16.285	77.349	20.127	16.211
kotłownia, instal. domof. RTV	4.971	18.358	19.369	16.293

saldo na 31.12. 557.800 307.882 196.045 39.804

w tym:

Salda na 31.12.

f-sz nieruchom. [niedobór]	- 204.242	- 222.029	- 360.208	- 689.616
f-sz nieruchom. [nadwyżka]	+ 762.041	+ 529.711	+ 553.195	+ 729.420

Wpływy funduszu tworzone z odpisów podstawowych w ciężar kosztów gospodarki eksploatacyjnej uchwałami Rady Nadzorczej oraz z innych źródeł z umocowania regulaminowego są wielkością prawidłową.

OK

Zakres wykonanych remontów w każdym roku obejmował roboty dociepleniowe oraz zakres robót ustalonych w toku przeglądów technicznych z uwzględnieniem możliwości funduszu jako **całości bez zwracania uwagi na możliwości finansowe danej nieruchomości**, w której zaplanowano roboty elewacyjne z dociepleniem.

5. Tryb doboru wykonawców zewnętrznych robót.

Pozyskiwanie wykonawców i dostawców zewnętrznych dokonywane było w drodze przetargów na roboty remontowo- budowlane według zasad określonych w Regulaminie przetargów na roboty remontowe uchwalonym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 28.04.2011r.

Regulamin obejmuje zakres robót remontowych, do realizacji których dokonuje się wyboru wykonawców w drodze przetargu .

Według opisu w &1 jest to pełny zakres robót wynikający z przeglądów technicznych i Harmonogramu robót bez ograniczenia kwotowego, w ramach którego można byłoby realizować roboty o mniejszym zakresie, roboty pilne lub awaryjne.

Komisję przetargową powoływał Zarząd z grona pracowników Spółdzielni przy zapewnieniu uczestnictwa członków Rady Nadzorczej.

Zasady i tryb przeprowadzania przetargu określają, że przetarg ma charakter nieograniczony [nieograniczony dostęp do uczestnictwa].

Przyjęte i obowiązujące zasady, co wynika z treści &2 i &3 dopuszczając wyłącznie przetarg ofertowy ograniczają Spółdzielnię co do wyboru rodzaju przetargu [np. nieograniczony, ograniczony ze skierowaniem zaproszenia do złożenia ofert firmom specjalistycznym, zapytania o cenę, z wolnej ręki] w zależności od potrzeb uwzględniających rozmiar zamówienia, jego często specjalistyczny charakter i inne uwarunkowania realizacyjne.

Warunki przetargu w zasadzie ograniczają się do:

- ustalenia co powinna zawierać oferta,
- wskazania dla komisji jakie warunki powinny być brane pod uwagę przy ocenie oferty tj: ocena techniczna możliwości wykonawczych, oferowana cena przy dobrej jakości robót oraz wiarygodność ekonomiczna.

Biorąc pod uwagę szeroki zakres rodzajowy robót remontowych podejmowanych przez Spółdzielnię w tym robót specjalistycznych wymagających odpowiednich uprawnień, ich rozmiar oraz przewidywany koszt zamówienia wskazanym byłoby rozszerzenie możliwości wyboru wykonawcy przez przyjęcie innych form przetargów odpowiednich do charakteru i wielkości zadania oraz ustalenie kwotowego limitu kosztu, do wysokości którego można zlecić roboty z wolnej ręki.

JK Solmiński

JKS

IX. INWESTYCJE.

1. Zakres i realizacja budowy zespołu budynków przy ul. Gęziej w Lublinie.

W poprzednim i badanym okresie Spółdzielnia kontynuowała inwestycję mieszkaniową przy ul. Gęziej w Lublinie, która obejmowała realizację:

w I etapie

- 1/ budynki wielorodzinne 3 szt - nr. administracyjne 19, 21, 23,
 - lokale mieszkalne 128 szt. o pow. 6.390,15 m/2
 - lokale użytkowe 7 szt. o pow. 376,67 m/2
 - garaże 18szt. o pow. 342,32 m/2
- 2/garaż wielostanowiskowy ul. Gęsia 23 o pow.3.136,87 m/2

w II etapie

- budynek mieszkalny wielorodzinny B-2 ul. Gęsia 17
- lokale mieszkalne - 49 szt. o pow. 2.586,80 m/2
 - garaże - 8 szt. o pow.130 m/2

Zakres i realizacja budowy oraz plan zagospodarowania terenu objęte projektem budowlanym zostały zatwierdzone z **udzieleniem pozwolenia na budowę:**

Etap I - Decyzja 949/1535 z 9.11.2010 AB.PB.II.73531136/10 oraz Decyzją zmieniającą nr.81/12 z dnia 25.01.2012 znak: AB.PB.II.7353.I.2268/2011 wydanymi z upoważnienia Prezydenta Miasta Lublina.

Etap II- Decyzja nr. 176/12 z dnia 21.02.2012r znak: AB.PB.II.7353.1.2.2325.2011.

Realizacja zadania, wykonawstwo i finansowanie wkładami wnoszonymi w czasie trwania budowy wg ustalonego w umowach harmonogramu oraz ustalenie wstępnego i ostatecznego kosztu budowy zostało opisane w protokóle z poprzedniej lustracji obejmującej badanie całokształtu działalności w tym inwestycyjnej w latach 2011-2013 zarządzanej przez Regionalny Związek Rewizyjny SM w Lublinie.

2. Zastępstwo Inwestorskie.

Spółdzielnia nie zlecała zastępstwa inwestorskiego, a organizację i pełnienie nadzoru w zakresie;

- architektoniczno-projektowym
- inwestorskim w branży konstrukcyjno-inżynierskiej,
- instalacyjnym

pełniła przez własną służbę techniczną oraz inspektorów branżowych zatrudnionych w ramach umów zlecenia.

Osoby, którym powierzono nadzór legitymują się uprawnieniami budowlanymi oraz przynależnością do Izby zawodowej budownictwa.

Nadzór administracyjny ze strony Spółdzielni był sprawowany przez Zarząd.

JKS Sołomia

3. Przekazanie budynków do eksploatacji.

Zakończenie robót na poszczególnych budynkach nastąpiło:

- budynek A4 ul. Gęsia nr.19 - 30.12.2011r
- budynek A5 " " nr.21 - 30.11.2011r
- budynek A6 " " nr.23 - 30.12.2012r
- garaż wielostanowiskowy ul. Gęsia 23 - 29.02.2012r;
- budynek B-2 ul. Gęsia nr.17 - 14.02.2014r.

Pozwolenie na użytkowanie dla obiektów mieszkaniowych zrealizowanych w I etapie [A4,A5,A6 i garażu wielostanowiskowego] zostało wydane 24.10.2012r.

Pozwolenie na użytkowanie obiektu B-2 ul. Gęsia 17- 8.04.2014r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasta Lublina.

W/wymienione decyzje zakończyły realizację inwestycji przy ul. Gęsiej.

Zgodnie ze Statutem podjęcie przez Spółdzielnię inwestycji mieszkaniowych wybudowanych w celu ustanowienia odrębnej własności lokali i jej przeniesienia na rzecz przyszłych właścicieli mogło być zrealizowane przy pełnym finansowaniu budowy wkładami budowlanymi wnoszonymi wg umowy w czasie jej trwania.

Zakres rzeczowo finansowy realizacji zadania, przewidywane koszty budowy oraz sposób ich rozliczenia i finansowania wkładami budowlanymi z ustaleniem harmonogramu wnoszenia wpłat wkładów zaliczkowych Spółdzielnia określiła w umowach o budowę mieszkań, lokali użytkowych i garaży zawartych z członkami w oparciu o Regulamin ponoszenia i rozliczania kosztów budowy zadania inwestycyjnego przy ul. Gęsiej - uchwała Rady Nadzorczej nr.12/09 z 14.12.2009r, zmieniony uchwałą nr.6/10 z dnia 19.04.2010 i uchwałą nr.7/013 z dnia 18.02.2013r [ustalenie współczynników korekcyjnych w lokalach mieszkalnych B-2].

Na dzień 1.01.2014r Spółdzielnia nie uzyskała pełnego obłożenia umowami i finansowania wkładami poniesionych nakładów inwestycyjnych w zakresie:

Etap I - brak zasiedleń lokali

- lokale mieszkalne 4 szt [ul. Gęsia 19 - 1szt, 23 - 3szt] +1 niedopłata wkładu
- garaże 5 szt [ul. Gęsia 21 i 23,
- miejsca postojowe 41szt [ul. Gęsia 23]

Wartość wybudowanych, a nie zasiedlonych lokali i nie wniesionych wkładów na 1 stycznia 2014 w budynkach etapu I wynosiła **1.627.899zł.**

Etap II - na miesiąc przed zakończeniem realizacji zadania i odbiorem Spółdzielnia nie miała kompletu zawartych umów o budowę lokali przy ul. Gęsiej 17- w zakresie:

- lokale mieszkalne - 22szt
- garaże - 7szt

Brak zawartych umów na budowę i wkładów zaliczkowych w kwocie **5.015.589 zł**

Na 1.01.2014 brak finansowania wkładami łącznie obu etapów wynosił **6.643.488 zł.**

JS

*W dacie 31.12.2017r wybudowanych, a nie sprzedanych lokali pozostało 27 szt. w tym; garaże -6 szt [ul. Gęsia 17 - 3 szt, Gęsia 21- 2 szt, Gęsia 23 - 1 szt]
miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu - Gęsia 23 -21 szt.
Łączna wartość rozliczonych nakładów określających wysokość nie wniesionych wkładów wyniosła na 31.12.2017r - 557.492,10zł.*

Nie zasiedlone docelowo garaże i miejsca postojowe są wynajmowane przez Spółdzielnię.

4. Rozliczenie inwestycji.

Spółdzielnia sporządziła ostateczne rozliczenia inwestycji w dwóch etapach odpowiednio do zakończenia budowy przyporządkowując poniesione nakłady do poszczególnych nieruchomości tj:

I etap - budynki mieszkalne przy ul. Gęskiej nr.19, 21 i 23 oraz podziemny garaż wielostanowiskowy Ul. Gęsia 23 zatwierdzone uchw. nr.12/12 Rady Nadzorczej z dnia 29.10.2012r

II etap - budynek mieszkalny przy ul. Gęskiej nr.17 zatwierdzone przez Radę Nadzorczą 25.08.2014r.

Stan nakładów przyjęty do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy wynikał z ewidencji księgowej z uwzględnieniem ewidencji analitycznej konta 083.

X. Zagadnienia wniesione lub rozszerzające badanie lustracyjne w zakresie zagadnień objętych załącznikiem 0/3 przez Radę Nadzorczą.

Ad.1/ załącznik nr.0/3

Wyjaśnienie prawidłowości pod względem formalnym, i prawnym sporządzonych kosztorysów na roboty remontowo-budowlane w ramach sił własnych Spółdzielni, właściwej wyceny stawek godzinowych pracy i sposobu przeksięgowania środków funduszu na inne konta.

W miarę możliwości przerobowych i sprzętowych zespół konserwatorów wykonywał również naprawy i remonty na rzecz nieruchomości w zakresie;

- robót brukowych,*
- przemalowania elewacji i klatek schodowych [skutki wandalizmu, graffiti],*
- napraw placów zabaw,*
- remont miejscowych pokryć dachowych i obróbek blacharskich,*
- naprawy altan śmietnikowych, drzwi wejściowych i inne roboty.*

W 2014r i 2015r konserwatorzy wykonywali prace remontowe z przedstawionego wyżej zakresu, w związku z czym po dokonaniu ich wyceny z określeniem zakresu rzeczowego, kosztu robocizny oraz przypisaniem kosztu do nieruchomości Zarząd zatwierdził przedstawione dokumenty do obciążenia funduszu remontowego tych nieruchomości.

Kas

Decyzje Zarządu zatwierdzające dokumenty sprzedaży wewnętrznej podjęte zostały na posiedzeniach Zarządu jak niżej:

- prot. Zarządu nr.792/23/14 z 29.10.2014r - dokument księgowy M/289 na łączną kwotę 62.924zł rozliczoną w zależności od zakresu robót i zużytego czasu pracy na [od 11szt.do 23szt.] nieruchomości.
- prot./Zarządu nr. 826/28/15 z dnia 18.12.2015r.- dokument M/74 na kwotę 93.135zł rozliczoną według zakresu i rodzaju robót oraz ilości roboczogodzin na [od 3 do 23] nieruchomości.

Ilość czasu przepracowanego przez skierowanych do tych prac konserwatorów została przyjęta z ich kart pracy, natomiast wycena roboczogodziny przy przyjętej średniej stawce w wys. 29,68zł +ZUS 19,65% w kwocie 5,83zł ukształtowała stawkę łączną w kwocie 35,51zł. zastosowaną do wyceny robót.

Lustrator nie może odnieść się do prawidłowości wyceny roboczogodziny, ponieważ do badania zagadnienia nie przedstawiono kalkulacji, z której jej wysokość wynika.

Wykonywanie części prac remontowych własnymi siłami i udokumentowanie ich w formie sprzedaży wewnętrznej jest pod względem formalno-prawnym i gospodarczym działaniem prawidłowym i uzasadnionym.

Sporządzone kosztorysy zawierające wszystkie dane określające rodzaj i zakres prac, zużyty czas pracy i jego wycenę oraz przyporządkowanie robót i wyceny do poszczególnych miejsc wykonania robót są dostatecznym dokumentem do dokonania wewnętrznych rozliczeń.

Zatem jeśli zakres prac został wykonany prawidłowo, czas pracy jest udokumentowany, zakres robót przypisany do nieruchomości, a jego wycena została przyjęta i zatwierdzona przez Zarząd, to należy uznać te dokumenty za dokumenty księgowe podlegające ewidencji do miejsca powstania kosztu tj. obciążenia funduszu remontowego.

Z uwagi na fakt, że zespoły konserwatorów jako służby gospodarki zasobami mieszkaniowymi działają bezwynikowo [bez zysku i innych narzutów], a koszt ich utrzymania w pozycji konserwacja obciąża koszty eksploatacji, wykonanie robót remontowych na rzecz nieruchomości prawidłowo obciążało fundusz remontowy obiektów, na rzecz których wykonano zlecony zakres robót.

Pytanie o przeksięgowania środków funduszu na inne konta jest przy sprzedaży wewnętrznej chybione, ponieważ wystawienie i zaksięgowanie tych dokumentów po koszcie własnym robocizny [zużycie wbudowanych materiałów obciążało nakłady bezpośrednio z zakupu] **obciążając fundusz remontowy tych nieruchomości zmniejszyło obciążenie kosztów utrzymania konserwatorów w ramach eksploatacji.**

Ad.2./ Załącznik nr.0/3

Prawidłowość rozliczania opłat za ciepłą wodę.

Ustalenia w sprawie obowiązującego w Spółdzielni systemu rozliczania kosztu energii cieplnej do ogrzania lokali i do podgrzewu wody, sposobu określania opłat zaliczkowych i dokonywanych rozliczeń zostało przedstawione w rozdziale VII/ Gospodarka zasobami mieszkaniowymi pkt.5.3. "Usługi rozliczane indywidualnie".

Ustalono, że w przedstawionym przez Członka Spółdzielni P. Irenę Szewczyk przykładzie rozliczeń zużycia energii cieplnej dokonanych dla spółdzielczych lokali mieszkalnych w trzech segmentach budynku przy ul. Królowej Jadwigi nr.11 ewidencja księgowa kosztów ciepła do ogrzewania mieszkań i podgrzewu wody pozostawała w zgodzie z wielkościami zafakturowanymi przez dostawcę.

Natomiast wielkość kosztu centralnego ogrzewania podlegającego rozliczeniu indywidualnemu została zawyżona w sposób pozaksięgowy i przyjęta do rozliczenia w innych wysokościach niż wielkość zafakturowana i objęta ewidencją księgową.

W konsekwencji takiego postępowania nadwyżki z centralnego ogrzewania za sezony 2015/2016 i 2016/2017 zostały w części przeznaczone i przeksięgowane na pokrycie niedoboru przychodów na ciepłej wodzie. co spowodowało, że **dokonane rozliczenia biorąc pod uwagę różne jednostki rozliczeniowe [m/2, podzielniki kosztów i m/3 wody] nie oddają rzeczywistości spłaszczając wyniki dokonanych rozliczeń indywidualnych do oczekiwanego minimum.**

Niedoskonały system pomiaru energii cieplnej w tym do podgrzewu wody [tylko na wejściu wymiennikowni]i jej skomplikowany wielofazowy podział, w ostatnim etapie **ustalany dla odbiorców proporcjonalnie do zapotrzebowania projektowego i obowiązujący od rozpoczęcia eksploatacji budynków zasilanych z danej wymiennikowni stanowi podstawę przyjętą do fakturowania przez dostawcę.**

Również nie zmieniana i obowiązującą od 3 lat w Spółdzielni cena za podgrzanie 1m³ wody ustalona w jednej wysokości dla całości zasobów, kształtująca jednolite przychody na pokrycie poniesionych w różnej wysokości kosztów w niedostatecznym wymiarze [wg. źródła zasilania]spowodowały szczególnie na Os. Jagiellońskim znaczne niedobory przychodów w stosunku do kosztów podgrzania wody.

W rezultacie dokonany sposób rozliczeń [ustalania podziału kosztów ciepła do c.o. i c.w i przenoszenia nadwyżek z c.o. na niedobory c.w.] w okresie sezonów 2015/2016 i 2016/2017 uchronił mieszkańców przed znaczącymi dopłatami do ciepłej wody ale poddał w wątpliwość sens indywidualizowania rozliczeń za energię ciepłą użytą do obu celów.

JK

Z uwagi na bezsporny fakt, że zafakturowana ilość ciepła do podgrzewu wody kierowanego do odbiorców nie wynika z bezpośredniego pomiaru, ale z przyjętych proporcji stosowanych do wyliczeń jego zużycia i ustalenia kosztu zakupu, **ustalony w Regulaminie sposób rozliczania wewnętrznego mógłby być stosowany pod warunkiem, że jest precyzyjnie skonstruowany, a przyjęte rozwiązania są zasadne i akceptowane przez użytkowników lokali.**

Ad.3./Załącznik nr.0/3 - Prawdliwość wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży

Wynajmowane lokale **mieszkalne** to pozyskany na przełomie 2001/2002r zasób mieszkaniowy w wyniku adaptacji powierzchni **użytkowych w ilości szt. 6** o pow. użytkowej od 20,5-31m² w realizacji uchwały nr.10/98 z 20.07.1998r Rady Nadzorczej w sprawie przeznaczenia nie wykorzystanych pomieszczeń suszarni i pralni w budynkach nr.2, 6 i 12 przy ul. Wł. Jagiełły na lokale mieszkalne.

Dwa lokale zaadoptowane na cele mieszkaniowe zostały zasiedlone na podstawie umowy o ustanowienie własnościowego spółdzielczego prawa z wniesionym pełnym wkładem budowlanym.

Pozostałe 4 lokale o łącznej powierzchni 103m² zlokalizowane na poddaszach 3 budynków mieszkalnych [wieżowce] z uwagi na zbyt małą powierzchnię na docelowe zasiedlenie przeznaczono na wynajem.

Według uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości **zasób ten stanowi mienie Spółdzielni;**

- uchw. nr.20/03 z 7.07.2003r - Wł. Jagiełły nr.6 - poz. nr.73 i 74 KW 221924/6
- uchw. nr.22/03 z 14.07.2003r - Wł. Jagiełły nr.2 - poz. nr.77 KW 222041/9
- uchw. nr.27/03 z 28.07.2003r - Wł. Jagiełły nr.12- poz. nr.76 KW 224335/1

Ustalono, że zasiedlenia lokali mieszkalnych były dokonywane na rzecz osób zainteresowanych w kolejności składanych wniosków, co w świetle treści & 96 pkt.5 Statutu **nie jest z nim niezgodne.**

Stosowana wysokość opłaty eksploatacyjnej i innych opłat zawarta w umowie najmu obejmuje stawkę podstawową czynszu w wys. **6,60 zł/m² tj. pięciokrotnie więcej** niż stawka ustalona dla użytkowników lokali mieszkalnych [**1,30zł**] w tych nieruchomościach plus wszystkie opłaty dodatkowe w wysokości rzeczywistych kosztów wg rozliczenia [ciepło, konserwacje, woda, winda, przeglądy i zieleń].

Wszyscy **najemcy** lokali mieszkalnych jako zabezpieczenie **wnieśli kaucje** w wysokości 12-krotnej wielkości miesięcznej opłaty czynszowej.

Treścią & 97 Statutu zgodną z obowiązującymi przepisami prawa do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego [Dz. U. z 2001r nr.71 poz.733 z późniejszymi zmianami], które ograniczają wolnorynkową dowolność postępowania w zakresie najmu.

JK Sotniał

Ustalono, że **przedstawiony sposób pozyskania, zasiedlenia i gospodarowania opisanym zasobem lokali był prawnie umocowany, ekonomicznie uzasadniony, kompetencyjnie pozostawał we właściwości Zarządu jako organu wykonawczego przy akceptacji Rady Nadzorczej.**

Natomiast zakres gospodarowania i uzyskiwania pożytków był i jest odpowiedni do ograniczeń wyznaczonych przepisami ustawowymi.

Wynajem lokali użytkowych

Gospodarowanie zasobem lokali użytkowych reguluje w §98 Statutu, którego treść w pkt.2 zobowiązuje Radę Nadzorczą do określenia zasad i trybu doboru najemców w drodze przeprowadzonego przetargu - **takiego unormowania wewnętrznego Spółdzielni nie posiada.**

Według uzyskanej informacji, organizowanie przetargu na najem lokalu jest najczęściej bezzasadne z uwagi na fakt, że zmiana najemców dotyczy przede wszystkim lokali o niewielkiej powierzchni, często pomieszczeń gospodarczych w budynkach mieszkalnych, mało atrakcyjnych lokalizacyjnie, w związku z czym bywa, że to Spółdzielnia zabiega o pozyskanie najemcy, by lokal nie pozostał pustostanem.

W opisaney sytuacji należałoby zmienić statutowy zapis ograniczający tryb doboru najemców do postępowania przetargowego i kierując delegację statutową do Rady Nadzorczej ustalić zasady regulaminowe rozszerzające możliwości doboru najemców z uwzględnieniem uwarunkowań oferty [powierzchnia, lokalizacja, atrakcyjność] i zainteresowania najemców kształtujących warunki wynajmu.

Zgodnie z zapisem Statutu warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie stron zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

Lokale użytkowe z własnościowym prawem i odrębną własnością

Zarządzane przez Spółdzielnię lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz odrębną własnością wnoszą opłaty wynikające z rzeczywistych kosztów rozliczonych według przyjętych zasad regulaminowych.

Garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym

Najem garaży obejmuje ;

6 szt. umów najmu - przy ul. Gęsiej

1 umowę najmu pomieszczenia gospodarczego w zespole garażowym G-3/G-4 w Os. Jagiellońskim

20 szt. - miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu przy ul. Gęsiej.

Garaże i miejsca postojowe przy ul. Gęsiej są wynajmowane tymczasowo do czasu pozyskania osób zainteresowanych ich zakupem.

Według uzyskanej informacji najczęściej nabywcami prawa odrębnej własności są dotychczasowi najemcy.

Warunki wynajmu określa umowa stron, a poziom opłaty miesięcznej dla garaży i miejsc postojowych z efektów inwestycyjnych przy ul. Gęsiej przyjęto w wielkości ryczałtowej tj;

za wynajem garażu	120zł netto + 23% podatek VAT
za wynajem miejsca postojowego	100 zł " + 23% " "

W przypadku pomieszczenia zlokalizowanego w zespole garażowym G-3/G-4 w os. Jagiellońskim przedmiotem umowy najmu zawartej 1.12.2011r jest "pomieszczenie gospodarcze", a jej treść zawiera oświadczenie najemcy, że z uwagi na wymiary [kubaturę] pomieszczenia wynajęty lokal służyć będzie do przechowywania sprzętu.

Opłatę za wynajem ustalono w umowie w kwocie 19,12zł netto miesięcznie, co wynika z przeliczenia powierzchni 15,93 m/2 i stawki 1,20 zł/m/2 + 23% podatek VAT = 23,52zł brutto.

Lustrator zbadala protokoły Zarządu z okresu II półrocza 2011r i ustaliła, że w treści protokołów Zarządu brak wzmianki o zmianie przeznaczenia lokalu [z garażu na pomieszczenie gospodarcze], a w protokołach Zarządu z tego okresu brak wpisu o podpisaniu umowy najmu na to pomieszczenie i ustaleniu opisanej wyżej opłaty.

Ad.4/Załącznik nr.0/3 - prawidłowość wykonania robót termoizolacyjnych na nieruchomości ul. Wł. Jagiełły nr.16 pod względem prawnym z uwzględnieniem protokołu ze sprawdzenia faktur z 12.10.2017, protokołu nadzoru budowlanego oraz opinii technicznej wykonanej na zlecenie SM Felin.

Lustrator dokonała opisu postępowania w układzie chronologicznym zdarzeń, ale bez uwzględnienia protokołu ze sprawdzenia faktur z 12.10.2017, ponieważ nikt z pracowników nie wie o jego istnieniu i w aktach Spółdzielni takiego dokumentu nie ma. Wniosek do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Miasta Lublin o kontrolę wykonania remontu elewacji z ociepleniem budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16 wnieśli pismem z 05.02.2018r mieszkańcy tego budynku.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego po przesłuchaniu w dniu 5.03.2018r strony - tj. reprezentującego Spółdzielnię członka Zarządu P Eugeniusza Bielaka w dniu 9.03.2018r I pismem PNB.IO III 9.5140/3.145514/18 zawiadomił Spółdzielnię o wszczęciu na żądanie strony postępowania administracyjnego w sprawie robót budowlanych prowadzonych w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach i pozwoleniu na budowę "samowoli budowlanej wykonywanej niezgodnie z projektem i pozwoleniem na ocieplenie"- dotyczy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wł. Jagiełły nr.16 w Lublinie.

W dniu 13.03.2018r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego po rozpatrzeniu sprawy robót budowlanych prowadzonych w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach i pozwoleniu na budowę wydał **Postanowienie o nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku przedłożenia w terminie do dnia 16.04.2018r ekspertyzy technicznej wykonanych robót budowlanych** związanych z dociepleniem budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16, a szczególnie wpływu robót dotyczących wycięcia balustrad balkonowych pomiędzy słupem a ścianą oraz dokonanym uzupełnieniem powstałej powierzchni, ze wskazaniem robót koniecznych do wykonania w celu usunięcia ewentualnych nieprawidłowości.
Spółdzielnia zleciła wykonanie ekspertyzy w powyższym zakresie umową 7/T/2018 z dnia 4.04.2018r.

Zatwierdzenie projektu i wydanie pozwolenia na budowę w zakresie remontu i malowania elewacji budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16 nosi datę 29.06.2007r - uprawomocnienie 17.07.2007r.

Według zapisów dziennika budowy prace przy remoncie elewacji na tym budynku prowadzone były w okresach:

09.2007 - 12.2007 - ściana szczytowa północna,

10.2009 - ściany wiatrołapów,

09.2012 - 12.2012r - ściana zachodnia oraz część ściany południowej,

04.2014 - 05.2014 - naprawa balkonów przy klatce I/,

05.2016 - 08.2016 - ściana wschodnia i północna [narożnik od strony garaży],

05.2017 - 10.2017 - ściana szczytowa wschodnia oraz narożnik ze ścianą południową.

Roboty wykonane w 2016 i 2017r. objęte były umową nr.1/05/2016 z 17.05.2016r. Spółdzielni z firmą TER-BUD Sp. cywilna Izabela i Piotr Poluchowicz.

Protokół odbioru robót nr.1/10/2017 sporządzony w dniu 18.10.2017r wg zapisów którego zdającym roboty był właściciel firmy, a przyjmującym Prezes Spółdzielni P. Jacek Czerniak z udziałem Inspektora nadzoru - P. Tadeusza Gajosa i pracownika technicznego Spółdzielni P. Magdaleny Świerszcz.

Miejsce w protokole odbioru przeznaczone na wpis o ewentualnych wadach oraz innych wnioskach i zastrzeżeniach stron zawiera wykreślenia świadczące, że żadnych **usterek i innych zastrzeżeń Inwestor nie wnosi.**

Biorąc pod uwagę przedłożoną ekspertyzę Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał Decyzję Nr. PNB.I0 III 9.5140/3/149321/18 z 26.06.2018r nakazującą inwestorowi i właścicielowi nieruchomości przy ul. Wł. Jagiełły 16 w Lublinie wykonanie niżej wymienionych robót budowlanych w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem w terminie do dnia 31.08.2018r. tj.:

DM

zabezpieczenie balkonów [przeźreni pomiędzy słupem a ścianą] poprzez wykonanie montażu balustrad ochronnych zamontowanych od strony ruchu pieszego [balkonu] zgodnie z przedstawionymi w decyzji parametrami.

Decyzja z uzasadnieniem stanowi załącznik nr. 15 do protokołu lustracji.

Ad.5/Załącznik nr.0/3 - Wydatkowanie funduszy remontowych oraz sposób obciążania poszczególnych nieruchomości.

Zagadnienie gospodarki remontowej zostało zbadane i opisane w rozdziale VIII niniejszego protokołu w zakresie;

- obowiązujących podstaw prawnych i uregulowań wewnętrznych,
- ustalania potrzeb remontowych i planowania,
- finansowania remontów,
- akumulacji i kierunków wydatkowania środków funduszu remontowego oraz zagadnienia samofinansowania nieruchomości w zakresie remontów,
- trybu doboru wykonawców robót remontowych.

Ad.6/zał. nr.0/3 - Zakup, przekształcenie i sprzedaż lokalu przy Jaskółczej 13/19.

Odbiór techniczny budynku przy ul. Jaskółczej 19 nastąpił 1.03.2008r.

W wykazach lokali mieszkalnych sporządzonych na potrzeby pierwszego naliczenia opłat eksploatacyjnych, z uwzględnieniem ich powierzchni oraz z nazwiskami osób, które zawarły ze Spółdzielnią umowę o budowę mieszkania w budynku przy ul. Jaskółczej nr 13 widnieją dwa lokale; pod nr. 40 i nr. 102 z oznaczeniem "pomieszczenie techniczne" o pow. 43,90m² zlokalizowane w parterach dwóch segmentów budynku, przy których brak nazwisk osób zobowiązanych.

W przypadku lokalu oznaczonego nr.19 Spółdzielnia w dniu 15.01.2008r zawarła umowę o budowę pomieszczenia techniczno-gospodarczego o pow.43,9m² z przeznaczeniem na lokal użytkowy położonego na parterze segmentu B budynku.

Strony treścią & 2 i 3 zobowiązały się do wybudowania i zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności opisanego wyżej lokalu użytkowego po dokonaniu wpłaty pełnego wkładu brutto w kwocie 87.352,00zł do dnia 31.01.2008r.

W dniu 17.03.2008r [deklaracja z 17.02.2008] prot. Zarządu nr. 621/6/08 nastąpiło przyjęcie w poczet członków osoby, z którą Spółdzielnia podpisała umowę o budowę i wpis do rejestru pod nr. czł. 6543.

W dacie 7.04.2008r Zarząd zawarł umowę przyrzeczenia ustanowienia odrębnej własności pomieszczenia techniczno-gospodarczego stanowiącego lokal użytkowy o obniżonym standardzie oraz ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności na rzecz członka.

JS Solnieniał

Jub

Członek był zobowiązany do wniesienia wkładu budowlanego w części przypadającej na ten lokal, którą rzeczoznawca majątkowy ustalił w kwocie 71.600 zł netto + VAT 15.752zł=87.352zł brutto oraz opłatę za koszt wyceny lokalu w kwocie 610zł. Wpłaty wniesiono w dniu podpisania umowy.

Z wniosku Członka skierowanego do Urzędu Miasta Lublin-Wydział Architektury, Budownictwa i Urbanistyki o ustalenie warunków zabudowy w zakresie zmiany użytkowania pomieszczenia techniczno-gospodarczego na samodzielny lokal mieszkalny wydano Decyzję nr.165/185 z dnia 30.05.2008r. o ustaleniu warunków zabudowy z uzasadnieniem, że na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi i spełnia warunki określone w art.61 ust.1 pkt.1-5 ustawy o planowaniu przestrzennym.

W dniu 27.06.2008r U.M. Wydz. ABU w Lublinie potwierdził przyjęcie zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, w związku z czym członek zgłosił do Zarządu Spółdzielni zmianę funkcji użytkowania lokalu i wniósł o zmianę formy umowy oraz opłat czynszowych z dniem 1.07.2008r.

Na wniosek Spółdzielni U.M. Lublina Wydział Architektury i Urbanistyki z 15.07.2008r - ABU.ZA II.27359-109/08 wydał zaświadczenie stwierdzające, że lokal mieszkalny nr.19 spełnia warunki określone dla lokali samodzielnych i może stanowić odrębną własność.

Na podstawie Zaświadczenia Zarząd Uchwałą nr.14/08 z 28.07.2008r wprowadził do treści &2 pkt.19 Uchwały Zarządu SM "Felin" w Lublinie nr.8/08 z dnia 16.04.2008r w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Jaskółczej 13 w Lublinie zmianę sposobu użytkowania pomieszczenia techniczno-gospodarczego na samodzielny lokal mieszkalny.

W dniu 12.08.2008r została zawarta notarialna umowa ustanowienia oraz przeniesienia odrębnej własności lokalu.

Stawający oświadczyli przed notariuszem, że na skutek przeprowadzonej modernizacji przedmiotowego lokalu został zmieniony sposób użytkowania - po zmianie lokal nr.19 jest samodzielnym lokalem mieszkalnym.

Wszystkie przedstawione wyżej ustalenia wynikają z dokumentów członkowskich.

Z informacji uzyskanej od pracowników, którzy wówczas [10 lat temu] pracowali w Spółdzielni i mieli styczność z dokumentacją w zakresie zasiedlenia lokali wynika, że na obydwie opisane lokale przez długi okres realizacji inwestycji nie było chętnych nabywców do podpisania umowy o ich budowę.

Co do sprawy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr.19 przy ul. Jaskółczej 13 w 2014r stanowiącego od 6 lat odrębną własność, Lustrator ani inny organ Spółdzielni nie posiada uprawnień do rozliczania postępowania właściciela w tym zakresie i umieszczania w protokóle lustracji informacji na ten temat.

Ad.7/Załącznik nr. 0/3 - dotyczy udzielania premii dla pracowników w m-cu XII. 2017 przez jednego członka Zarządu.

W odpowiedzi na pytanie postawione w piśmie przedstawicieli Rady Nadzorczej objęte załącznikiem nr. 0/3 do protokołu lustracji : "czy prawidłowym jest udzielanie premii pracownikom przez jednego członka Zarządu w m-cu grudniu 2017r." wskazują na treść pkt.11 Zakresu czynności, uprawnień i odpowiedzialności Prezesa Zarządu, która brzmi cytując: " Pełni funkcję Pracodawcy w rozumieniu Kodeksu Pracy". - w związku z czym Prezes miał pełne prawo do ustalenia wynagrodzenia określonego Regulaminem Wynagradzania pracowników SM "Felin".

Na tym ustalenia protokołu i wyjaśnienia w sprawach wniesionych przez Radę Nadzorczą zawarte w rozdziałach I - X zakończono.

XII. Ustalenia końcowe.

Integralną część protokołu stanowi Protokół oznaczony jako tom II obejmujący badanie zagadnień gospodarki finansowej, rachunkowości i sprawozdawczości z uwzględnieniem badania sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2017 z rachunkiem Zysków i Strat za 2017r. oraz załączniki do I tomu protokołu według wykazu:

1. Nr. 0 - Pismo RZRSM w Lublinie z dnia 12.02.2018,
2. Nr. 0/1 - Pismo RZRSM w Lublinie z dnia 16.05.2018,
3. Nr. 0/2 - Informacja Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych
4. Nr. 0/3 - Pismo z dnia 25.05.2018 podpisane przez dwóch członków R.N. upoważnionych do współpracy z Lustratorem [prot. RN z 9.02.2018],
5. Nr. 1 - Sprawy członkowsko - mieszkaniowe,
6. Nr. 2 - Zasoby mieszkaniowe,
7. Nr. 2/1 - Wykaz lokali mieszkalnych z uwzględnieniem rodzaju praw do lokalu,
8. Nr. 3 - Składy osobowe Zarządu w okresie 1.01.2014 - 30.06.2018
9. Nr. 3/1 - Struktura organizacyjna na 2014r
10. Nr. 3/2 - " " na 2015r,
11. Nr. 3/3 - " " na 2016r,
12. Nr. 3/4 - " " na 2017 z uchwałą RN,
13. Nr. 4 - Zatrudnienie i wynagrodzenia ,
14. Nr. 5 - Gospodarka gruntami,

15. Nr. 6 - Koszty i przychody gzm
16. Nr. 6/1 - Plan gospodarczo- finansowy Spółdzielni i jego wykonanie za 2017r.
17. Nr. 6/2 - Ustalenie wyniku GZM na poszczególne nieruchomości,
18. Nr. 7 - Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych w tytułach [prezentacja stawek widełkowa],
19. Nr. 8 - Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych,
20. Nr. 9 - Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego,
21. Nr. 10 - Gospodarowanie funduszem remontowym 2014 - 2017,
22. Nr. 10/1-Zestawienie funduszu remontowego w nieruchomościach,
23. Nr.10/2 -Harmonogram robót - zakres rzeczowo-finansowy robót w 2017- 2019

Protokół oznaczony jako **tom I zawiera 60** ponumerowanych stron i obejmuje zagadnienia w/g ramowej tematyki lustracji oraz wyjaśnienia w sprawach wniesionych w rozdziałach I -X i sporządzony w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, został odczytany, zaparafowany i podpisany bez zastrzeżeń i w 2 egz. przekazany Zarządowi w tym 1 egz. dla Rady Nadzorczej

Protokół oznaczony jako **tom II zawiera 18** stron obejmujących ustalenia gospodarki gospodarczo-finansowej, sporządzony w 4 egzemplarzach został podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń w dniu 28.06.2018r z których 2 egzemplarze wraz z załącznikami\ przekazano Prezesowi Zarządu w tym 1 egz. dla Rady Nadzorczej.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

LUSTRATOR

PREZES ZARZĄDU p.o. Głównej Księgowej
 
 Piotr Baranowski Agnieszka Sobiesiak

Podpisy i pieczęć Zarządu


 Maria Konopka
 nr. uprawnień 2682 /96

Lublin. 12.07.2018r

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
 20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
 tel. 81 746 81 70; -71; -72
 NIP 712-01-63-671, Regon 001216179