

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

P R O T O K Ó Ł

**Z LUSTRACJI PEŁNEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FELIN”
W LUBLINIE
ZA OKRES OD 01.01.2018 – DO 31.12.2020 ROKU**

**Lustracja przeprowadzona w okresie od
19 maja 2021 roku do 29 lipca 2021 roku**

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 LUBLIN, UL. ZANA 38, Tel/fax 81 525 91 49**

PROTOKÓŁ

**z lustracji ustawowej pełnej za okres od 1 stycznia
2018 roku do 31 grudnia 2020 roku przeprowadzonej
w Spółdzielni Mieszkaniowej FELIN w LUBLINIE ul.
Władysława Jagiełły 10 20 – 281 LUBLIN**

Lustrację przeprowadził w okresie od 19 maja 2021 roku do 29 lipca 2021 roku lustrator Barbara Drozd legitymująca się uprawnieniami lustracyjnymi nr 3098/96 wydanymi przez Krajową Radę Spółdzielczą z upoważnienia wydanego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie Nr 10/2021 z 14.05.2021 roku stosownie do zawartej umowy pomiędzy zarządzającym badanie Związkiem, a Zarządem lustrowanej Spółdzielni Nr 10/2021 z 19 maja 2021 roku.

Podstawą zawarcia tej umowy są postanowienia art. 91¹ ustawy z dnia 16.09.1982 roku Prawo Spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1 443/ oraz „Tryb przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych” stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały nr 10/20 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 roku. Czynności lustracyjne zostały przeprowadzone zgodnie ze standardami lustracji pełnej spółdzielni mieszkaniowych i ramową tematyką pełnej działalności spółdzielni mieszkaniowych, przyjęta uchwałą Nr 3/2010 Zarządu Regionalnego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z dnia 22 listopada 2010 roku.



I. INFORMACJE WSTĘPNE.

1. Dane o Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” została powołana w 1985 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie 20 - 281 Lublin posiada:

- a) Numer Identyfikacji Podatkowej NIP **721 – 016 – 36 – 671** nadany 22 października 1993 roku przez Pierwszy Urząd Skarbowy w Lublinie.
- b) **REGON 001216179** nadany 28 grudnia 2002 roku przez Urząd Statystyczny w Lublinie.
- c) Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców dnia 25 lipca 2003 roku postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego LU.XI. NS-REJ.KRS/5363/3/796 pod Nr **KRS 0000168822**. Wpisy do KRS obejmują: dane podmiotu gospodarczego – oznaczenie formy prawnej, siedzibę i adres, informacje o Statucie, organy uprawnione do reprezentacji i nadzoru oraz przedmiot działalności z uwzględnieniem informacji o złożonych sprawozdaniach finansowych.

Dane adresowe Spółdzielni to:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie

20 – 281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10

Tel. 81 746 81 70, 81 746 81 71 i 81 746 81 72

E – mail: sekretariat@felin.pl

Strona internetowa Spółdzielni: www.felin.pl

Terenem działania Spółdzielni jest miasto Lublin, a czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

W latach objętych badaniem lustracyjnym, Spółdzielnia występowała z wnioskiem o dokonanie zmian i wpisów do Krajowego Rejestru Sądowego wynikających ze złożenia sprawozdań finansowych, zmian i rejestracji Statutu oraz zmian w organach samorządowych Spółdzielni /Zarząd i Rada Nadzorcza/.

2. Wielkość Spółdzielni:

a/ Ilość członków na dzień 31.12.

- 2018 rok – 2 334
- 2019 rok – 1 654
- 2020 rok – 1 647

b/ Ilość zasobów w m² powierzchni użytkowej na dzień 31.12. każdego badanego roku

Ilość budynków	Pow. użytkowa ogółem	Ilość mieszkań	Ilość loków użytk.	Ilość garaży	Ilość miejsc postojowych
34	79 890,57	1 407	24	268	94

c/ Przeciętne zatrudnienie na 31.12. w etatach

- 2018 rok – 19 etatów
- 2019 rok – 18,5 etatu
- 2020 rok – 18,3 etatu

d/ Suma bilansowa na dzień 31.12.

- 2018 rok – 50 297 527,28 zł
- 2019 rok – 47 103 717,89 zł
- 2020 rok – 45 744 497,22 zł

3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku w zakresie **legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.**

Poprzednia lustracja obejmowała okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2017 roku.

W trakcie obecnej lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- **Prezes Zarządu – Pan Piotr Baranowski,**
- **Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM – Pan Dariusz Siwek,**
- **Główny Księgowy – Pani Agnieszka Sobiesiak,**
- oraz pracownicy odpowiedzialni za badane zagadnienie Pani Magdalena Świerszcz, Pani Aneta Stachyra i Pan Stanisław Majcher.

Lustrator w dniu 19 maja 2021 roku przedstawił ramową tematykę lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie Prezesowi Zarządu Panu Piotrowi Baranowskiemu i oraz Przewodniczącemu Rady Nadzorczej Panu Eugeniuszowi Pidek.

W dniu 19 maja 2021 roku Spółdzielnia skierowała pismo do RZRSM w Lublinie z prośbą o zmianę kolejności wykonywania działań lustracyjnych i przeprowadzenie jako pierwszej części lustracji w zakresie zagadnień gospodarki finansowej i rachunkowości obejmujących sprawozdanie finansowe za 2020 rok. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych wyraził na tą prośbę zgodę. W związku z tym protokół I części lustracji w Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” dotycząca gospodarki finansowej został sporządzony do dnia 15 czerwca 2021 roku, został przyjęty bez zastrzeżeń i podpisany przez Zarząd i

Głównego Księgowego Spółdzielni. Pismo RZRSM w Lublinie stanowi załącznik Nr 23 , a pismo Spółdzielni stanowi załącznik Nr 22 do protokołu lustracji.

Tematyka II części lustracji w Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie przedstawia się następująco:

1. Informacja wstępna dotycząca Spółdzielni.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
 - Statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny,
3. Organy samorządowe Spółdzielni, ich organizacja i działalność,
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
 - Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności.
 - treść umów o usługi komunalne i ich realizacja /woda i ścieki, nieczystości stałe, itp./,
 - służby konserwacyjne.
8. Gospodarka remontowa Spółdzielni
 - nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, w tym działania energooszczędne,
 - akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
9. Informacje końcowe.

Ramowa tematyka lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 roku stanowi **załącznik Nr 19** do protokołu lustracji. Lustracja nie obejmuje badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Natomiast sprawozdanie finansowe za 2020 rok było poddane badaniu uproszczonemu zgodnie z trybem i zasadami przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej uchwałą Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 roku – uchwała Nr 10/20200.

Rada Nadzorcza nie brała udziału w przeprowadzanej lustracji, natomiast Przewodniczący RN skierował do lustratora pismo stanowiące załącznik Nr 24 do protokołu lustracji.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorowi oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu ds. GZM, Głównego Księgowego i pracowników odpowiedzialnych za badane zagadnienia.

W szczególności ustaleniom tej części lustracji służyły:

- Statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- Dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- Dokumenty członkowskie,
- Akta pracownicze,
- Ewidencja księgową,
- Książki obiektu budowlanego.

Lustrację przeprowadzono metodą pełną i w miarę potrzeb wyrywkową .

Poprzednia lustracja pełna ustawowa Spółdzielni została przeprowadzona w dniach od 22 stycznia 2018 roku do 16 kwietnia 2018 roku /część dotycząca gospodarki finansowej, rachunkowości i sprawozdawczości / oraz pozostałe zagadnienia w okresie od 22 stycznia 2018 roku do 30 lipca 2018 roku przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie posiadającą uprawnienia lustracyjne Nr 2682/96 i obejmowała okres od 01.01.2014 r. do dnia 31.12.2017 roku.

Tom II protokołu lustracji został podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń w dniu 28 czerwca 2018 roku, a tom I w dniu 12 lipca 2018 roku. Ocena wynikająca z zawartych w nim ustaleń została przedstawiona Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni pismem z dnia 06 sierpnia 2018 roku.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w piśmie z dnia 06 sierpnia 2018 roku stwierdził, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności. Dla poprawy działalności statutowej Spółdzielni RZRSM w Lublinie sformułował 11 wniosków polustracyjnych do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok i przedstawienie protokołu z przeprowadzonej lustracji z działalności finansowej Spółdzielni za okres od 01.01.2014 do 31.12.2017 r. zostały omówione na V częściach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odbytych w dniach 25, 26, 27, 28 i 29 czerwca 2018 roku. Punkt odnośnie tego zagadnienia znalazł się w pozycji Nr 8 porządku obrad i uzupełnionego porządku obrad na Walne Zgromadzenie. Natomiast na Walnym Zgromadzeniu Członków odbytym w dwóch częściach w dniach 24 i 25 czerwca 2019 roku w punkcie 6 porządku obrad i uzupełnionego porządku obrad przedstawiono wnioski polustracyjne sformułowane przez

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie sporządzone na podstawie protokołu z przeprowadzonej w dniach 22.01.2018 do 30.07.2018 roku lustracji ustawowej całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2014 – 2017. Walne Zgromadzenie nie podjęło w tej sprawie uchwały, co wynika z § 35 ust. 4 Statutu. Wnioski polustracyjne stanowią załącznik Nr 20 do protokołu lustracji. Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 20.05.2021 roku poinformował RZRSM o realizacji wniosków polustracyjnych, które stanowi załącznik Nr 21 do protokołu lustracji. Wnioski polustracyjne zostały przez Zarząd zrealizowane.

4. W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” przeprowadzono następujące kontrole zewnętrzne przez:

a/ Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Lublinie Wydział Kontroli Płatników Składek przeprowadził w dniach od 07.08.2019 roku do 23.08.2019 roku kontrolę za okres od 01.01.2016 roku do 06.08.2019 roku zakresie:

- prawidłowości i rzetelności obliczania składek oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego za okres od 01.01.2016 do 31.12.2018 r.,
- ustalania uprawnień do świadczeń pieniężnych z ubezpieczeń społecznych i wypłacania tych świadczeń oraz dokonywania rozliczeń z tego tytułu za okres od 01.01.2016 do 31.12.2018 r.,
- prawidłowości i terminowości opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe za okres od 01.01.2016 do 06.08.2019 roku,
- prawidłowości wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania danych dla celów ubezpieczeń społecznych za okres od 01.01.2016 do 06.08.2019 r.

Protokół kontroli doręczono 23.08.2019 roku, w którym określono odpis składek emerytalnych na kwotę 81,40 zł i składek rentowych na kwotę 33,36 zł. Kontrolę wpisano do książki kontroli pod numerem 3. Spółdzielnia dokonała korekty dokumentów rozliczeniowych ZUS i potrąciła wyliczone kwoty składek należne Spółdzielni z bieżących przelewów.

b/ **PKO BP SA Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Lublinie** w dniu **19.10.2018** roku za okres od 01.10.2017 r. do 30.09.2018 roku i dotyczyła prawidłowości prowadzenia ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych i odsetek od tych kredytów. W wyniku kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości. Przeprowadzana kontrola nie była wpisana do książki kontroli.

c/ Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna w Lublinie przeprowadziła w 2020 roku kontrolę sanitarną w związku z przestrzeganiem przepisów Rozporządzenia RM z 07.08.2020 roku dotycząca ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów

i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii - Dz. U. z 2020 roku poz. 1356. Zaleceń nie wydano.

II. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie działalność prowadziła na podstawie:

1. Statutu Spółdzielni

W okresie objętym badaniem lustracyjnym przedmiot i zasady funkcjonowania Spółdzielni określał Statut:

- uchwalony tekst jednolity Statutu w dniu 07 czerwca 2010 roku przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą Nr 1/2010 i zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z 19.08.2010 roku LU.XI.NS – REJ.KRS/011556/10/595.

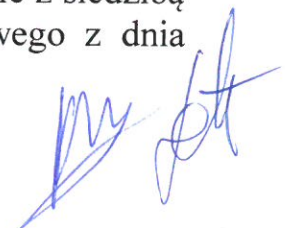
W okresie objętym badaniem lustracyjnym Statut został zmieniony:

- uchwałą Nr 8/18 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniach 25, 26, 27, 28, 29 czerwca 2018 roku. Dokonano zmian w Statucie poprzez przyjęcie tekstu jednolitego Statutu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały Nr 26/18 Walnego Zgromadzenia.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30.10. 2018 roku LU.VI.NS – REJ.KRS/12855/18/592 uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000168822 w Dziale 1, Rubryce 4. Treść Statutu została zmieniona w związku z wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 roku opublikowanej w Dzienniku Ustaw z dnia 25.08.2017 roku poz. 1 596, która weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia tj. 9 września 2017 roku. Zmiany w Statucie dotyczyły przede wszystkim zasad powstania członkostwa w Spółdzielni oraz trybu przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali.

- uchwałą Nr 2/19, 3/19, 4/19, 5/19, 6/19, 7/19, 8/19, 9/19, 10/19, 11/19, 12/19, 13/19, 14/19, 15/19, 16/19, 17/19, 18/19, 19/19, 20/19, 21/19, 22/19, 23/19, 24/19, 25/19, 26/19, 27/19, 28/19, 29/19, 30/19 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 11 stycznia 2019 roku. Dokonano zmian w Statucie poprzez przyjęcie tekstu jednolitego Statutu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały Nr 33/19 Walnego Zgromadzenia.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia



28.02. 2019 roku LU.VI.NS – REJ.KRS/2817/19/106 uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000168822 w Dziale 1, rubryce 4, poz. 1.

- uchwałą Nr 4/19, 5/19, 6/19, 7/19 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dwóch częściach w dniach 24 i 25 czerwca 2019 roku. Dokonano zmian w Statucie poprzez przyjęcie tekstu jednolitego Statutu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały Nr 12/19 z 25.06.2019 roku Walnego Zgromadzenia. Zmiany dotyczyły: § 32 ust. 4, § 39 ust. 5, § 44 ust.8 i § 56 ust. 2

Postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 08.08. 2019 roku LU.VI.NS – REJ.KRS/13399/19/49 uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000168822 w Dziale 1, rubryce 4, poz. 1. Statut ten obowiązuje do chwili obecnej.

Aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego stanowi załącznik Nr 1 do protokołu lustracji.

2. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U. Z 2003 roku Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami/.
3. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 roku z późniejszymi zmianami/.
4. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. Z 2000 roku Nr 80, poz. 903/.
5. Inne ustawy związane z eksploatacją zasobów mieszkaniowych, prowadzeniem rachunkowości Spółdzielni, rozliczaniem i ustalaniem podatków oraz opłat lokalnych, sporządzaniem sprawozdawczości gospodarczej i finansowej, ustalaniem i odprowadzaniem składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne.

W wyniku badania lustracyjnego Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie przedłożyła uchwalone i zatwierdzone przez organy statutowe wewnętrzne unormowania /regulaminy/. Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni stanowi **załącznik Nr 25** do protokołu lustracji,

Po przeanalizowaniu powyższych regulaminów lustrator stwierdza, że Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne prawnie niezbędne do obecnie prowadzonej działalności statutowej. Tworzenie tych regulaminów wynika z obowiązujących w badanym okresie Statutów. Uaktualnienia i dostosowania do obowiązujących przepisów i Statutu Spółdzielni uchwalonego w 2018 i 2019 roku wymaga Regulamin Zarządu.

III. ORGANY SAMORZĄDOWE SPÓŁDZIELNI, ICH ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ

Obowiązujące w Spółdzielni Statuty będące przedmiotem badania lustracyjnego obowiązujące w latach 2018 - 2020 objętych badaniem lustracyjnym określały w Dziale 4 Organy Spółdzielni w § 32 ust. 1 Statutu , iż organami Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie są:

- 1. Walne Zgromadzenie**
- 2. Rada Nadzorcza**
- 3. Zarząd**

Zwoływanie zebrań i posiedzeń poszczególnych organów samorządowych regulował Statut oraz regulamin Rady Nadzorczej i regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN”, które określały sposób i warunki obradowania oraz podejmowania uchwał i decyzji w ramach posiadanych kompetencji.

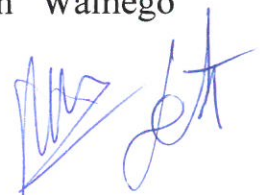
1. Walne Zgromadzenie Członków

Zgodnie z § 33 ust. 3 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza ustala zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów, wynikającą z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu dokonywała zaliczenia członków do poszczególnych jego części w formie uchwał.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołane na dzień 28, 29, 30 maja i 04, 05 czerwca 2018 roku podzielono na pięć części / uchwała RN Nr 13/17 z 03.04.2017 roku /:

1. Do pierwszej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicy Królowej Jadwigi 1, 5, 7, 11 i ulicy Władysława Jagiełły 2, 6, 10, 12.
2. Do drugiej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicy Królowej Jadwigi 9, 15, 19 i Władysława Jagiełły 16, 24.
3. Do trzeciej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5.
4. Do czwartej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ul. Jaskółczej 13 .
5. Do piątej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ul. Gęsiej 17, 19, 21 i 23 .

Na wniosek Prezesa Zarządu z dnia 03.04.2018 roku ustalono nowy podział członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego



Zgromadzenia zwołanego na 25, 26, 27, 28 i 29 czerwca 2018 roku, który przedstawiał się następująco:

1. Do pierwszej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicach: Jaskółczej 13.
2. Do drugiej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicy Gęziej 17, 19, 21, 23.
3. Do trzeciej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicy Pergolowej 1, 3, 4, 5.
4. Do czwartej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicy Królowej Jadwigi 1, 5, 7, 11 i ulicy Władysława Jagiełły 2, 6, 10, 12.
5. Do piątej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicy Królowej Jadwigi 9, 15, 19 i ulicy Władysława Jagiełły 16, 24.

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 40/18 z dnia 02.10.2018 roku postanowiono, iż Walne Zgromadzenie zwołane na 11 stycznia 2019 roku będzie obradowało w jednej części, do której zaliczani będą członkowie posiadający tytuły prawne do lokali.

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/19 z dnia 15.04.2019 roku postanowiono, iż Walne Zgromadzenie zwołane na 24 i 25 czerwca 2019 roku będzie obradowało w dwóch częściach, do której zaliczani będą członkowie posiadający tytuły prawne do lokali:

1. Do pierwszej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicach: Gęziej 17, 19, 21, 23 i ulicy Pergolowej 1, 3, 4 i 5.
2. Do drugiej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicy Królowej Jadwigi 1, 5, 7, 11, 15, 19 i ulicy Władysława Jagiełły 2, 6, 10, 12, 16, 24 oraz Jaskółczej 13.

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 46/19 z dnia 28.10.2019 roku postanowiono, iż Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane na 25 i 26 listopada 2019 roku będzie obradowało w dwóch częściach, do której zaliczani będą członkowie posiadający tytuły prawne do lokali:

1. Do pierwszej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicach: Gęziej 17, 19, 21, 23 i ulicy Pergolowej 1, 3, 4 i 5.
2. Do drugiej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie z nieruchomości przy ulicy Królowej Jadwigi 1, 5, 7, 11, 15, 19 i ulicy Władysława Jagiełły 2, 6, 10, 12, 16, 24 oraz Jaskółczej 13.

W poszczególnych latach zmieniała się liczba członków uprawnionych do udziału w Walnym Zgromadzeniu.



Walne Zgromadzenia Członków zostały zwołane przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 36 ust. 1 Statutu, a w 2018 roku w maju zgodnie z § 36 ust. 3 Statutu. Zarząd w każdym z lat badanego okresu nie podejmował uchwały w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia i ustalenia porządku obrad.

W okresie objętym lustracją tj. od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie odbyły się 2 zwyczajne Walne Zgromadzenia Członków i 3 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia odbyte w następujących terminach:

- **dnia 28, 29, 30 maja oraz 4 i 5 czerwca 2018 roku – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyte w V częściach,**
- **dnia 25, 26, 27, 28 i 29 czerwca 2018 roku – Zwyczajne / sprawozdawczo – wyborcze / Walne Zgromadzenie odbyte w V częściach,**
- **dnia 11 stycznia 2019 roku – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyte w I części,**
- **dnia 24 i 25 czerwca 2019 roku – Zwyczajne / sprawozdawczo – wyborcze / Walne Zgromadzenie odbyte w II częściach,**
- **dnia 25 i 27 listopada 2019 roku – Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyte w II częściach.**

W 2020 roku Walne Zgromadzenie nie odbyło się w związku z ograniczeniami wprowadzonymi na terenie kraju z powodu stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie stanu epidemii. Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw. Zarząd będzie zobowiązany do zwołania Walnego Zgromadzenia w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii

Zgodnie z § 33 ust. 1 obowiązujących w badanym okresie Statutów Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni i może być zgodnie z § 33 ust. 1 / Statutu zarejestrowanego w 2019 roku / zwyczajne / sprawozdawczo – wyborcze lub sprawozdawcze / albo nadzwyczajne.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków zwołane zostało przez Zarząd Spółdzielni z podziałem na 5 części na 28, 29 i 30 maja 2018 roku oraz 04 i 05 czerwca 2018 roku na podstawie § 36 ust. 3 lit. b obowiązującego Statutu tj. na żądanie 1/10 członków. Proponowany przez Zarząd porządek obrad WZ został zmieniony na wnioski członków Spółdzielni dotyczące zamieszczenia bądź usunięcia z porządku obrad określonych spraw tj.:

- a) wniosek o umieszczenie w zawiadomieniu informacji o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na wniosek 1/10 członków Spółdzielni „Felin”,

- b) wnioski o zamieszczenie w porządku obrad punktu dotyczącego zapoznania zebranych z treścią wniosku w sprawie odwołania Rady Nadzorczej oraz odczytanie protokołu komisji mandatowo – skrutacyjnej,
- c) dwa wnioski o usunięcie z porządku obrad WZ punktu 9 dotyczącego wyboru nowych członków Rady Nadzorczej na ewentualne zwolnione w wyniku odwołania miejsce w Radzie Nadzorczej w związku z brakiem wiedzy i zasadności zgłaszania kandydatów na nowych Członków Rady Nadzorczej w sytuacji ewentualnego podjęcia uchwały o odwołaniu obecnych członków Rady Nadzorczej dopiero na ostatniej części WZ oraz związaną z tym obawą o niereprezentatywny wybór nowych członków RN,
- d) wniosek o pełnienie funkcji przez dotychczasowych członków RN / w przypadku ich odwołania / do momentu wyboru nowych członków RN.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Członków sprawozdawcze zwołane zostało przez Zarząd Spółdzielni z podziałem na 5 części na 25, 26, 27, 28 i 29 czerwca 2018 roku na podstawie § 36 ust. 1 obowiązującego Statutu. Na wniosek członka Spółdzielni porządek obrad został uzupełniony o punkt dotyczący prezentacji kandydatów na członków Rady Nadzorczej.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków zwołane zostało przez Zarząd Spółdzielni w jednej części na 11 stycznia 2019 roku na podstawie § 36 ust. 5 obowiązującego Statutu. Na wniosek członków Spółdzielni porządek obrad został uzupełniony o punkty dotyczące projektów uchwał:

- a) projekt nowego Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie,
- b) projekty zmian Statutu wniesione przez członka Spółdzielni,
- c) projekt uchwały w sprawie powołania biegłego rewidenta wniesiony przez członka Spółdzielni,
- d) projekt zmiany Statutu wniesiony przez członka Spółdzielni.

Ponadto do 27.12.2018 roku nie wpłynęła żadna kandydatura na Członka Rady Nadzorczej z nieruchomości przy ul. Gęsiej i ul. Pergolowej w Lublinie.

Pierwotnie w porządku obrad znalazł się punkt dotyczący przeprowadzenia wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej z 2 nieruchomości, nie wybranych na Walnym Zgromadzeniu w czerwcu 2018 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Członków / sprawozdawcze / zwołane zostało przez Zarząd Spółdzielni z podziałem na 2 części na 24 i 25 czerwca 2019 roku na podstawie § 37 ust. 1 obowiązującego Statutu. Do 10.06.2019 roku wpłynęły wnioski członka Spółdzielni i uchwała Rady Nadzorczej w związku z tym porządek obrad został uzupełniony o wniesione projekty uchwał.

1. do dnia 10.06.2019 roku wpłynęły 3 projekty uchwał:

- a) projekt członka Spółdzielni dotyczący zwrotu poniesionych przez niego kosztów sądowych i komorniczych,

- b) projekt członka Spółdzielni dotyczący wycofania z porządku obrad WZ głosowania nad uchwałami w sprawie zmiany Statutu i zobowiązania Rady Nadzorczej do zorganizowania Nadzwyczajnego WZ tylko w sprawach statutowych po wakacjach,
 - c) projekt członka Spółdzielni dotyczący przyjęcia zasady głosowania nad absolutorium i odwołaniem Członków Zarządu oraz nakazania Radzie Nadzorczej rozwiązania umowy o pracę z Członkami Zarządu.
2. do dnia 10.06.2019 roku nie wpłynęła żadna kandydatura na Członka Rady Nadzorczej z nieruchomości przy ul. Gęsiej i Pergolowej.
 3. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o zgłoszeniu na Członka Rady Nadzorczej z osiedla Pergolowa Pani Małgorzaty Flis.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków sprawozdawcze zwołane zostało przez Zarząd Spółdzielni z podziałem na 2 części na 25 i 26 listopada 2019 roku na podstawie § 36 ust. 1 obowiązującego Statutu.

Na tym Walnym Zgromadzeniu zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 rok, dokonano podziału nadwyżki bilansowej i dokonano wyboru Członka Rady Nadzorczej z ul. Gęsiej Pani Anny Gaik - Siomak. Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało zatwierdzone z opóźnieniem tj. niezgodnie z terminem określonym w ustawie o rachunkowości w związku z trwającym procesem odtwarzania danych finansowo – księgowych utraconych w wyniku ataku na system informatyczny nieporządanego oprogramowania szyfrującego.

Członkowie Spółdzielni o czasie, miejscu, porządku obrad oraz o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia zostali zawiadomieni na piśmie w terminach zgodnych z postanowieniami obowiązujących Statutów. Spółdzielnia zawiadomiła również Związek Rewizyjny, w którym jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą na 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia. Wszystkie projekty uchwał były także opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni. Uzupełnione porządki obrad Walnego Zgromadzenia były wywieszane w siedzibie Spółdzielni klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni oraz publikuje na stronie internetowej Spółdzielni.

Na podstawie przedłożonych lustratorowi protokołów z Walnych Zgromadzeń oraz załączników stanowiących ich integralną całość stwierdza się, że ustalone przez Zarząd Spółdzielni porządki obrad i uzupełnione porządki obrad pięciu Walnych Zgromadzeń wyczerpywały sprawy należące do kompetencji tego organu.



Stwierdzono, że zawiadomienia o Walnych Zgromadzeniach zostały doręczone członkom Spółdzielni w sposób i w terminach określonych w obowiązujących Statutach.

Sprawy objęte porządkami obrad Walnych Zgromadzeń Członków można podzielić na dwie grupy.

Do pierwszej należały sprawy o charakterze porządkowo – organizacyjnym, dotyczące organizacji i trybu prowadzenia obrad oraz podejmowania uchwał. Do tej grupy spraw należy zaliczyć:

- otwarcie obrad,
- wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia Członków ,
- przedstawienie porządku obrad,
- wybór komisji: mandatowo – skrutacyjnej i wnioskowej,
- przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
- stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
- odczytanie protokołu Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej,
- dyskusja,
- zgłaszanie wniosków,
- zamknięcie obrad.

W/w sprawy były w porządkach obrad wszystkich Walnych Zgromadzeń w 2018 i 2019 roku. Odczytanie listy pełnomocników znajduje się w porządku obrad od VI 2019 roku,

Do drugiej grupy należały sprawy wchodzące w zakres statutowej właściwości Walnych Zgromadzeń. Miały one charakter merytoryczny.

Walne Zgromadzenia Członków odbyte w 2018 i 2019 roku rozpatrywały i zatwierdzały sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni, sprawozdania Rady Nadzorczej, oraz sprawozdania finansowe za lata 2017 i 2018. Zostały podjęte uchwały w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, zatwierdzenia sprawozdania finansowego tj. bilansu, rachunku zysków i strat, podziału nadwyżki bilansowej za poszczególne lata. Walne Zgromadzenie Członków odbyte w V częściach w dniach 25 – 29 czerwca 2018 roku nie udzieliły absolutorium Członkom Zarządu za ich działalność w 2017 roku:

- Prezesowi Zarządu Panu Jackowi Czerniakowi za okres od 01.01.2017 do 31.12.2017 r.,
- Zastępcy Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych Pani Janinie Sirko – Kraska za okres od 01.01.2017 do 24.07.2017 r.,



- Zastępcy Prezesa Zarządu ds. GZM Panu Edwardowi Kustra za okres od 01.01.2017 do 24.07.2017 r.,
- Zastępcy Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych Pani Elżbiecie Krupa za okres od 18.09.2017 do 23.10.2017 r.

Walne Zgromadzenie Członków odbyte w II częściach w 2019 roku udzieliły absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Piotrowi Baranowskiemu i Zastępcy Prezesa Zarządu ds. GZM Panu Dariuszowi Siwek za ich działalność w 2018 roku. Głosowanie nad udzieleniem absolutorium w 2018 i 2019 odbywało się w głosowaniu tajnym odrębnie dla każdego członka Zarządu. Nie głosowano nad udzieleniem absolutorium Członkom Zarządu odwołanym przez Radę Nadzorczą w I 2018 roku tj. Panem Jackiem Czerniakiem – Prezesem Zarządu i Panem Krzysztofem Jaworskim – Zastępcą Prezesa ds. GZM.

Obok w/w spraw Walne Zgromadzenia odbyte – zgodnie z przyjętymi porządkami obrad – rozpatrywały i zatwierdzały inne sprawy należące do kompetencji tego organu, i tak:

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyte w 5 częściach w dniach 28, 29, 30 maja 2018 roku oraz 04 i 05 czerwca 2018 roku:

- Zapoznanie zebranych z treścią wniosku w sprawie odwołania członków Rady Nadzorczej i stawianych zarzutów oraz dyskusja w tym temacie,
- Przeprowadzenie głosowań w sprawie odwołania poszczególnych Członków Rady Nadzorczej SM „Felin”,
- Podjęcie uchwał w sprawie odwołania poszczególnych Członków Rady Nadzorczej SM „Felin” – uchwały od Nr 1/18 do 10/18.

Walne Zgromadzenie odbyte w 5 częściach w dniach 28, 29 i 30 maja oraz 04 i 05 czerwca 2018 roku podjęło 10 uchwał.

2. Walne Zgromadzenie / sprawozdawczo – wyborcze / odbyte w V częściach w dniach 25, 26, 27, 28 i 29 czerwca 2018 roku:

- Przedstawiono protokół z przeprowadzonej lustracji z działalności finansowej Spółdzielni za okres 01.01.2014 – 31.12.2017 oraz ocenę sprawozdania finansowego za 2017 sporządzonego przez lustratora badającego to sprawozdanie w ramach przeprowadzanej lustracji ustawowej,
- Podjęto uchwałę Nr 9/2018 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

- podjęto uchwałę Nr 10/2018 w sprawie wyboru delegata i jego zastępcy na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie,
- Podjęto uchwałę Nr 11/2018 w sprawie: zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie stosownie do wymagań ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych / tj. Dz. U. Z 2018 roku, poz. 845 /, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze / tj. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1560 /, ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 20 lipca 2017 roku / Dz. U. Z 2017 roku , poz. 1596 / oraz innych ustaw – projekt I,
- Podjęto uchwałę Nr 25/2018 w sprawie wyboru w głosowaniu tajnym członków Rady Nadzorczej,
- Podjęto uchwałę Nr 26/2018 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

Walne Zgromadzenie obradujące w V częściach w dniach 25 – 29 czerwca 2018 roku podjęło 13 uchwał. Projekty uchwał od Nr 12 do 24 dotyczące projektów zmian do Statutu od II do XIV wniesione przez członków Spółdzielni nie uzyskały wymaganej ilości głosów i nie zostały uchwalone.

3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyte w jednej części w dniu 11 stycznia 2019 roku:

- Podjęto uchwałę Nr 1/2019 w sprawie: biegłego rewidenta zgłoszony przez członka Spółdzielni, § 1 stanowił: „Walne Zgromadzenie zobowiązuje Zarząd do wybrania w wyniku przetargu w pierwszym kwartale 2019 roku niezależnego i bezstronnego zespołu audytorskiego, z doświadczeniem, kwalifikacjami i umiejętnościami zespołu audytorskiego i zlecenia jemu zbadania całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w latach 2014 – 2018, w tym przetargi na wybór wykonawców robót i usług, wydatkowania funduszy danych nieruchomości, rozliczanie centralnego ogrzewania i ciepłej wody, prawidłowość obiegu dokumentów, prawidłowość sporządzania sprawozdań finansowych rocznych, terminowość odpowiedzi na pisma, zgodności ze Statutem i prawem uchwał podejmowanych przez organy Spółdzielni”,
- Podjęto uchwałę Nr 33/2019 w sprawie: przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, § 1 uchwały stanowi: „Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie odbyte w dniu 11.01.2019 roku uchwaliło zmiany do Statutu Spółdzielni na podstawie uchwały Nr 2/19 – 30/19”, a w § 2 „ Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie przyjmuje

tekst jednolity Statutu SM „Felin” w Lublinie stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały”.

Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 11 stycznia 2019 roku podjęło 33 uchwały.

4. Walne Zgromadzenie odbyte w II częściach w dniu 24 i 25 czerwca 2019 roku:

- Przedstawiono wnioski polustracyjne Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie przeprowadzającego badanie lustracyjne Spółdzielni za lata 2014 – 2017,
- Podjęto uchwałę Nr 1/19 w sprawie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej – 1 mandat z osiedla Pergolowa,
- Podjęto uchwały Nr 4/19, 5/19, 6/19 i 7/19 w sprawie zmian do Statutu wnioskowanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
- podjęto uchwałę Nr 8/2019 w sprawie wyboru delegata i jego zastępcy na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie,
- Podjęto uchwałę Nr 9/2019 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- Podjęto uchwałę Nr 12/19 w sprawie: przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie na podstawie uchwały Nr 4/19 – 7/19,

Walne Zgromadzenie odbyte w dwóch częściach w dniach 24 i 25 czerwca 2019 roku podjęło 12 uchwał, 2 uchwał nie podjęto, 1 uchwała została wycofana przez członka składającego projekt uchwały.

5. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie odbyte w dwóch częściach w dniach 25 i 27 listopada 2019 roku:

- Podjęto uchwałę Nr 1/19 w sprawie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej – 1 mandat z osiedla Gęsia,

Walne Zgromadzenie odbyte w dwóch częściach w dniach 25 i 27 listopada 2019 roku podjęło 3 uchwały.

Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach przedstawiała się następująco:

1. Na 1634 osoby uprawnione do udziału w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu odbytym w V częściach w dniach 28, 29, 30 maja i 04, 05 czerwca 2018 roku wzięło udział 170 uprawnionych, co stanowiło 10,40 % uprawnionych.

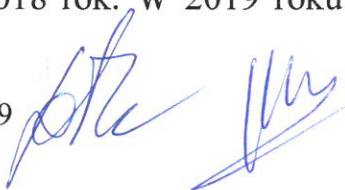
2. Na 1634 osoby uprawnione do udziału w Walnym Zgromadzeniu odbytym w V częściach w dniach 25, 26, 27, 28 i 29 czerwca 2018 roku wzięło udział 175 uprawnionych, co stanowiło 10,71 % uprawnionych.
3. Na 1631 osób uprawnionych do udziału w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu odbytym w jednej części w dniu 11 stycznia 2019 roku wzięło udział 62 uprawnionych, co stanowiło 3,80 % uprawnionych.
4. Na 1644 osoby uprawnione do udziału w Walnym Zgromadzeniu odbytym w II częściach w dniach 24, 25 czerwca 2019 roku wzięło udział 95 uprawnionych, co stanowiło 5,78 % uprawnionych.
5. Na 1648 osoby uprawnione do udziału w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu odbytym w II częściach w dniach 25 i 27 listopada 2019 roku wzięło udział 64 członków i 10 pełnomocników, co stanowiło 4,49 % uprawnionych.

Przebieg obrad Walnych Zgromadzeń odzwierciedlają protokoły obrad. Do protokołów zostały dołączone protokoły wybranych komisji, podjęte uchwały, listy obecności członków oraz w zaklejonych i opieczętowanych kopertach karty do głosowania na członków Rady Nadzorczej i karty do głosowania o udzielenie absolutorium dla Zarządu SM „Felin” w Lublinie. W dokumentacji Walnych Zgromadzeń z 2018 i 2019 roku znajdują się złożone pełnomocnictwa, które zostały odczytane na zebraniach w 2019 roku.

Protokoły z każdej części Walnego Zgromadzenia zawierają opis wszystkich czynności objętych porządkiem obrad oraz dyskusję. Jeżeli Walne Zgromadzenie odbywa się w częściach to zgodnie z § 44 ust. 3 na ostatnią część Walnego Zgromadzenia Przewodniczący każdej z odbytych dotychczas części WZ lub ich Zastępcy, przekazują protokoły z obrad wszystkich części WZ oraz protokoły Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej i Komisji Wnioskowej do Przewodniczącego ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z § 45 ust. 1 obowiązującego Statutu w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia – Przewodniczący obrad i Sekretarz ostatniej części WZ, na podstawie protokołów z poszczególnych części WZ, podpisują podjęte uchwały oraz potwierdzają w protokole obrad, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

Protokoły z obrad ostatniej części jak też podjęte uchwały są podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza ostatniej części Walnego Zgromadzenia. Protokoły Komisji zostały podpisane przez członków tych Komisji.

Stwierdzono, iż uchwały cząstkowe z I i II części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 28 i 29 maja 2018 roku i I części WZ odbytego w dniu 24.06.2019 roku mają brak numeracji podjętych uchwał oraz brak podpisów Przewodniczących i Sekretarzy tych części na tych uchwałach. Natomiast na II części Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 27.11.2019 roku zmieniono porządek obrad poprzez dodanie punktu 9 – przedstawienie spraw finansowych za 2018 rok. W 2019 roku na Walnym Zgromadzeniu odbytym w II częściach w



dniu 24 i 25 czerwca nie podjęto uchwały w sprawie rozpatrywanych wniosków polustracyjnych / § 35 ust. 4 Statutu /.

Materiały z przygotowania i przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w badanych latach oraz podjęte uchwały przez Walne Zgromadzenie są skompletowane chronologicznie w segregatorach.

Do dokumentacji z obrad Walnych Zgromadzeń zostały dołączone sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej za omawiane okresy.

O prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał stwierdzała Komisja Mandatowo – Skrutacyjna sporządzając protokół z każdego odbytego w badanym okresie Walnego Zgromadzenia.

W Walnym Zgromadzeniu członek Spółdzielni może uczestniczyć osobiście lub przez pełnomocnika /§ 34 ust. 1 obowiązującego Statutu/. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocników winna być odczytana po rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia.

Lustrator stwierdza po zapoznaniu się z dokumentacją stwierdził , iż wszystkie czynności w zakresie zwoływania i przebiegu obrad Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2018 – 2019 oraz podjęte uchwały były zgodne z postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

Lustracja nie wnosi innych uwag do tematyki i przeprowadzania obrad Walnych Zgromadzeń.

2. Rada Nadzorcza Spółdzielni

Jak wynika z zapisów art. 44 Prawa Spółdzielczego Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. W obowiązujących w badanym okresie Statutach istnieje zapis, iż do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o Statut Spółdzielni, ustawę Prawo Spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i regulamin obrad Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza pracowała na podstawie zapisów statutowych zawartych w § 52 do § 57 Statutu obowiązujących w badanym okresie Statutów oraz regulaminu obrad Rady Nadzorczej uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków uchwałą Nr 7/06 z 11.05.2006 roku, zmienionego uchwałą Nr 2/19 Rady Nadzorczej z 28 stycznia 2019 roku i uchwałą Nr 35/19 Rady Nadzorczej z 15.07.2019 roku.

Statut Spółdzielni określa zakres i kompetencje tego organu oraz tryb obradowania i podejmowania uchwał. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, zasady członkostwa w Radzie, prawa i obowiązki członków Rady, tryb obradowania i podejmowanie uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określał regulamin obrad Rady Nadzorczej. Uchwalanie regulaminu obrad Rady Nadzorczej nie należy do kompetencji Rady Nadzorczej lecz do Walnego Zgromadzenia. Punkt dotyczący uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej znalazł się w porządku obrad Walnego Zgromadzenia z 11.01.2019 roku, lecz po złożonych wnioskach członków Spółdzielni został usunięty z porządku obrad.

Zgodnie z § 52 ust. 4 obowiązujących w badanym okresie Statutów kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada Nadzorcza została wybrana, do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

Rada Nadzorcza zgodnie z zapisami § 52 ust. 3 obowiązujących Statutów Spółdzielni składa się co najmniej 9 członków i nie więcej niż 11 członków. Rada ze swojego grona wybiera Prezydium, w skład którego wchodzi: Przewodniczący, jego Zastępca oraz Sekretarz. Posiedzenia Rady zwołuje jej Przewodniczący, a w razie jego nieobecności Zastępca. Zgodnie z § 57 ust. 1 obowiązujących w badanym okresie Statutów członkowie Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach otrzymywali wynagrodzenie wynoszące: 25 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie o minimalnym wynagrodzeniu z 10.10.2002 roku – dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej i 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę dla pozostałych członków Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ustala liczbę członków Rady Nadzorczej, reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni pracowała Rada Nadzorcza w dwóch składach osobowych, tj. Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie odbyte w VI częściach 13 czerwca 2017 roku na trzyletnią kadencję tj. lata 2017 – 2020, Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie odbyte w V częściach dnia 29 czerwca 2018 roku na dokończenie trzyletniej kadencji tj. lata 2018 – 2020.

Rada Nadzorcza wybrana 13 czerwca 2017 roku pracowała w składzie:

1. Pan Eugeniusz Bielak – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Pan Daniel Wójtowicz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej do 04.06.2018 r.
3. Pani Joanna Pogroszewska – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Pani Ewelina Galewska - Żuk – Członek Rady Nadzorczej
5. Pan Jerzy Harasim – Członek Rady Nadzorczej
6. Pani Grażyna Łukasiak – Członek Rady Nadzorczej
7. Pan Józef Ozon – Członek Rady Nadzorczej



- 8. Pan Edward Wielosz – Członek Rady Nadzorczej
- 9. Pani Anna Wyrzykowska – Członek Rady Nadzorczej
- 10. Pan Andrzej Złomańczuk – Członek Rady Nadzorczej

Dnia 07.02.2018 roku Pani Ewelina Galewska – Żuk i Pani Anna

Wyrzykowska złożyły rezygnację z Rady Nadzorczej z dniem 08.02.2018 roku, a z dniem 07.05.2018 roku wycofały rezygnację. Pani Wyrzykowska brała udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej odbywającej się w miesiącu II, III i IV, a Pani Galewska – Żuk w posiedzeniach w miesiącu III i IV 2018 roku.

Dnia 25 maja 2018 roku Rada Nadzorcza odwołuje z funkcji

Przewodniczącego Rady Pana Eugeniusza Bielaka i powołuje na tą funkcję Panią Ewelinę Galewską – Żuk. W 2018 roku następujący Członkowie Rady Nadzorczej byli wyznaczani bądź oddelegowywani do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu w okresie:

- Pan Eugeniusz Bielak - Przewodniczący Rady od 12.02. do 23.02. 2018 r.,

od 01.03. do 16.03.2018 r. I od 22.03. do 29.03.2018 r.,

- Pan daniel Wójtowicz – Zastępca Przewodniczącego od 22.03.2018 r. do 04.04.2018 roku i od 30.04.2018 r. do 30.06.2018 r. Dnia 24.05.2018 roku złożył rezygnację.

- Pan Andrzej Złomańczuk - członek Rady od 12.02.2018 r. do 19.02.2018 r.,

- Pani Ewelina Galewska – Żuk – Członek od 11.01.2018 r. do 19.02.2018 r.,

- Pan Jerzy Harasim – Członek Rady Nadzorczej od 05.03. do 12.03.2018 r.,

- Pan Edward Wielosz – Członek Rady Nadzorczej od 22.01.2018 do 05.02.2018 r. i od 22.03.2018 r. do 04.04.2018 r..

Stwierdzono, iż w okresie od 11.01.2018 roku do 04.04. 2018 roku Rada Nadzorcza okresowo liczyła 7 lub 8 osób w związku oddelegowaniem członków Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji w składzie Zarządu.

Dnia 05 czerwca 2018 roku uchwałami od Nr 1/18 do 10/18 Walne Zgromadzenie odbyte w V częściach w dniach 28, 29,30 maja i 04 i 05 czerwca 2018 roku odwołała wszystkich członków Rady Nadzorczej. Głosowanie odbyło się w głosowaniu tajnym na poszczególnych członków Rady.

W okresie od 05 do 29 czerwca 2018 roku Spółdzielnia nie posiadała organu nadzorczo – kontrolnego.

Rada Nadzorcza wybrana 29 czerwca 2018 roku ukonstytuowała się w dniu 10 lipca 2018 roku i pracowała w składzie:

- 1. Pan Artur Łopuszyński – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- 2. Pani Magdalena Chomicka – Zastępca Przewodniczącego Rady
- 3. Pan Waldemar Kaliszczak – Sekretarz Rady Nadzorczej do IX 2018 r.
- 4. Pan Eugeniusz Pidek – Sekretarz Rady Nadzorczej od IX 2018 r.
- 5. Pani Beata Domańska – Momot – Członek Rady Nadzorczej
- 6. Pan Mateusz Gasiński – Członek Rady Nadzorczej do 03.09.2018 r.
- 7. Pan Stanisław Kiciak – Członek Rady Nadzorczej

8. Pani Zofia Kulka – Członek Rady Nadzorczej
9. Pan Józef Ozon – Członek Rady Nadzorczej
10. Pan Andrzej Podgórski – Członek Rady Nadzorczej do 02.10.2018 r.

Rada Nadzorcza wybrana w 2018 roku pracowała od 03 września w 9 osobowym składzie zgodnie z obowiązującym Statutem, a od 02 października 2018 roku w 8 osobowym składzie do 25 czerwca 2019 roku. Na walnym zgromadzeniu odbytym w 2 częściach w dniach 24 i 25 czerwca 2019 r. wybrano do składu Rady Nadzorczej Panią Małgorzatę Flis. Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu odbytym w II częściach w dniu 25 i 27 listopada uzupełniono skład Rady Nadzorczej o Panią Annę Gaik - Siomak

Skład Rady Nadzorczej na kadencję 2017 – 2020 od 27 listopada 2019 roku był 10 – cio osobowy, zgodny ze Statutem Spółdzielni oraz uchwałą Rady Nadzorczej Nr 3/2017 z 03 kwietnia 2017 roku w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia na podstawie 54 § pkt.18 Statutu /ustalono 10 członków / na kadencję 2017 – 2020.

Wybrany nowy skład Rady Nadzorczej oraz uzupełniony skład Rady Nadzorczej został wpisany w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000130281 w Dziale 2, Rubryce 2 i w Podrubryce 1.

W badanym okresie Rada Nadzorcza odbyła ogółem 43 protokołowanych posiedzeń i podjęła 149 uchwał i tak:

- w 2018 roku odbyła 22 protokołowanych posiedzeń i podjęła 49 uchwał,
- w 2019 roku odbyła 12 protokołowanych posiedzeń i podjęła 61 uchwał.
- W 2020 roku odbyła 9 protokołowanych posiedzeń i podjęła 39 uchwał.

Rada Nadzorcza prowadzi rejestr uchwał, wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w badanym okresie stanowią załączniki Nr 26 a, b i c do protokołu lustracji.

Z analizy przedłożonych protokołów wynika, iż w badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi zagadnieniami:

- zatwierdzaniem planów finansowych działalności na dany rok,
- zatwierdzaniem planów rzeczowo - finansowych funduszu remontowego na dany rok,
- zatwierdzaniem planów pracy Rady Nadzorczej i Zarządu na poszczególne lata badanego okresu,
- dokonywała podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, ustaliła miejsce i termin Walnego Zgromadzenia w XII 2018 roku,

- dokonywała wyboru Prezydium Rady Nadzorczej, wyboru Komisji Rewizyjnej, Statutowej i GZM,
- uchwałała Regulamin określający zasady konkursu na wybór Zastępcy Prezesa ds. GZM, Regulamin Komisji Rewizyjnej
- dokonała zmian w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzani ścieków w SM „Felin” w Lublinie, Regulaminie używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców SM „Felin”, Regulaminie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego, Regulaminie przetargów na roboty remontowe,
- uchwałała Regulamin wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu SM „Felin”, Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym, Regulamin tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych, Regulamin korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Pergolowej, przyjęła projekt Regulaminu Rady Nadzorczej, uchwałała Regulamin obrad Rady Nadzorczej i zmiany do tego regulaminu,
- przyjęciem sprawozdań finansowych za dany rok przed Walnym Zgromadzeniem,
- ustalała stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, stawki na fundusz remontowy, ustalała zaliczki na centralne, na ciepłą i zimną wodę, opłatę za wodomierze zbiorcze,
- brała udział w przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie, sporządzała sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za poszczególne lata badanego okresu,
- sprawowała nadzór nad realizacją uchwał i wniosków z Walnych Zgromadzeń,
- dokonywała oceny pracy Zarządu, przyznawała premię dla Zarządu,
- dokonała zmian w strukturze organizacyjnej Spółdzielni,
- odwołała w I 2018 roku 2 członków Zarządu, oddelegowywała członków Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji członka Zarządu na krótkie okresy,
- dokonała wyboru członków Zarządu w 2018 roku oraz ustaliła warunki umowy o pracę z Prezesem i Zastępcą Prezesa Zarządu ds. GZM,
- dokonywała oceny wyników finansowych Spółdzielni,
- analizowała zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni oraz rozpatrywała sposób ich windykacji,
- sprawami gospodarczymi i remontowymi.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w badanym okresie należały do kompetencji tego organu, dotyczyły działalności Spółdzielni, były objęte porządkiem obrad posiedzenia, zostały podpisane przez Przewodniczącego Rady i Sekretarza, z wyjątkiem uchwał podjętych w sprawie uchwalenia Regulaminu obrad Rady Nadzorczej, zwołania Walnego Zgromadzenia oraz wykreślenia z rejestru członków oczekujących, które nie należały do kompetencji

Rady Nadzorczej. Projekt Regulaminu obrad Rady Nadzorczej opracowuje Rada Nadzorcza z udziałem radcy prawnego Spółdzielni i przedkłada do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków. Natomiast projekty regulaminów lub zmian do regulaminów dotyczących działalności gospodarczej Spółdzielni, wymienionych w Statucie Spółdzielni opracowuje Zarząd Spółdzielni we współpracy z radcą prawnym Spółdzielni i są przedkładane Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

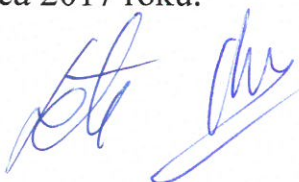
Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2018 do 31.12.2020 roku pisane są na komputerze. Określają daty odbytego posiedzenia, jego porządek, wykaz osób biorących udział w posiedzeniu, jego przebieg, miały nadany numer kolejny i w sposób czytelny przedstawiają przebieg posiedzenia. Protokoły z posiedzeń są kompletne i podpisane przez Przewodniczącego i Sekretarza Rady Nadzorczej. Integralną częścią protokołów są podjęte uchwały oraz listy obecności członków Rady Nadzorczej. Od 19.10.2020 roku posiedzenia Rady Nadzorczej były przeprowadzane w formie zdalnej.

Rada Nadzorcza składała sprawozdanie ze swej działalności za lata 2017 - 2018 na Walne Zgromadzenia odbyte w 2018 i 2019. roku Sprawozdania Rady Nadzorczej stanowią załączniki do Walnych Zgromadzeń odbytych w częściach za lata 2018 – 2019.

Nie stwierdzono, aby członkowie Rady Nadzorczej zajmowali się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni /art. 56 Prawa Spółdzielczego/.

Zgodnie z § 55 ust. 3 Statutu obowiązujących w badanym okresie Statutów Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe. W SM „Felin” w Lublinie powołana została Komisja Rewizyjna, Statutowa i ds. GZM. Rada Nadzorcza deleguje swoich przedstawicieli do Komisji d/s przetargów i odbiorów.

Wybrana Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie badała w 2019, 2020 i 2021 roku sprawozdanie finansowe Spółdzielni przed jego zatwierdzeniem przez Walne Zgromadzenie sporządzając stosowny protokół z tych czynności. Wyniki badania sprawozdania finansowego są omawiane na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej. Komisja Rewizyjna sporządzała roczne sprawozdanie ze swojej działalności za poszczególne lata badanego okresu. Komisja Rewizyjna przeprowadzała kontrolę dokumentów źródłowych księgowych, zawarte umowy, opiniowała projekty aktów normatywnych wewnętrznych w celu przedstawienia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia, rekomendowała przyjęcie zmian do Regulaminów Spółdzielni. Członkowie komisji ds. GZM brali udział w pracach Komisji Przetargowej, biorąc udział w wyborze najkorzystniejszych ofert i wykonawców do wykonywania remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni oraz uczestniczyła w odbiorach robót remontowych, a Komisja Statutowa opracowywała propozycje zmian statutowych po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 roku.



Skład Komisji Rewizyjnej powołanej w dniu 13 sierpnia 2018 roku był następujący:

- Przewodnicząca KR – Pani Zofia Kulka
- Członkowie – Pan Stanisław Kiciak i Pani Beata Domańska – Momot

Rada Nadzorcza w dniu 10 września 2018 roku zatwierdziła Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej uchwałą Nr 31/18.

Skład Komisji Statutowej powołanej w dniu 19 lipca 2018 roku był następujący:

- Przewodniczący KS – Pan Waldemar Kaliszczak
- Zastępca Przewodniczącego KS – Pani Zofia Kulka
- Członek KS – Pani Beata Domańska – Momot

Skład Komisji ds. GZM powołanej 27.05.2019 roku uchwałą Rady Nadzorczej Nr 31/2019 był następujący:

- Małgorzata Chomicka
- Eugeniusz Pidek
- Stanisław Kiciak
- Waldemar Kaliszczak

Wybrane komisje sporządzały protokoły ze swoich prac, które znajdują się w dokumentacji Rady Nadzorczej w biurze Spółdzielni.

Do prac w **Komisji ds. Przetargów i odbiorów** delegowano członków Rady Nadzorczej w składzie: Małgorzata Chomicka, Eugeniusz Pidek. Pan Edward Wielosz brał udział w pracach komisji w czasie pełnienia funkcji członka Zarządu..

Dokumentacja prac komisji Przetargowej znajduje się w dokumentacji z przeprowadzanych przetargów.

Członkowie Rady Nadzorczej aktywnie brali udział w pracach Rady Nadzorczej i jej komisjach.

W trakcie badania lustracyjnego stwierdzono, iż Rada Nadzorcza wykonywała w pełni swoje funkcje kontrolno – nadzorcze nad działalnością Spółdzielni i pracą Zarządu.

3. Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie działa na podstawie:

- Przepisów art. 48 - 55 ustawy Prawo Spółdzielcze,
- Przepisów Statutu Spółdzielni w §§ 58 – 62 obowiązujących w badanym okresie Statutów,
- Regulaminu Zarządu uchwalonego i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 24.04.2006 uchwałą Nr 7/06.

Zarząd zgodnie z § 58 obowiązującego Statutu kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Zgodnie z § 59 ust. 1 Statutu Spółdzielni uchwalonego w dniu 11.01.2019 roku Zarząd składa się z dwóch członków: Prezesa i Zastępcy Prezesa. W Statucie poprzednio obowiązującym zapisano, iż Zarząd składa się z trzech członków, w tym: Prezesa i dwóch Zastępców. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pracował w składzie:

- a) Jacek Czerniak - Prezes Zarządu w okresie 01.01. - 19.01.2018 r.
- b) Krzysztof Jaworski – Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM od 02.01.2018 – 19.01.2018 r.
- c) Ewelina Galewska – Żuk – Członek Rady Nadzorczej, delegowana do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu w okresie od 11.01.- 28.02.2018 roku,
- d) Edward Wielosz – Członek Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu w okresie 22.01. - 05.02.2018 r. i od 22.03.- 04.04.2018 roku,
- e) Andrzej Złomańczuk – Członek Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu w okresie 12-19.02.2018 r.
- f) Eugeniusz Bielak – Przewodniczący Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu w okresie od 12 – 23.02. 2018 r, 01 – 16.03.2018 r. i 22 – 29.03.2018 r.
- g) Jerzy Harasim – Członek Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu w okresie od 05 – 12.03.2018 r.,
- h) **Piotr Baranowski – Prezes Zarządu powołany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/18 od 22 marca 2018 roku na czas nieokreślony,**
- i) Daniel Wójtowicz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, delegowany do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu w okresie od 30.04.- 25.05.2018 r.,
- j) Agnieszka Sobiesiak – Pełnomocnik Zarządu od 25 maja 2018 roku
- k) **Dariusz Siwek – Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM powołany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 34/18 od 15 października 2018 roku na czas nieokreślony.**

Zarząd Spółdzielni w okresie od 25 maja 2018 roku do 15 października 2018 był jednoosobowy, składał się z Prezesa Zarządu i pełnomocnika Zarządu tj. niezgodnie ze Statutem Spółdzielni. Prezes Zarządu, Zastępca Prezesa Zarządu i Pełnomocnik Zarządu – Główny Księgowy Spółdzielni pracują na podstawie umowy o pracę z ustalonym wynagrodzeniem. Rada Nadzorcza zamiast powołać Zastępcę Prezesa Zarządu oddelegowywała członków Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu na krótkie okresy, co powodowało niestabilność w zakresie zarządzania Spółdzielnią. Prezes Zarządu Pan Piotr Baranowski został wpisany do KRS dnia 25.10.2018 roku, Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM Pan Dariusz Siwek dnia 31.10.2018

roku, a Pełnomocnik Zarządu Pani Agnieszka Sobiesiak oraz zakres jej pełnomocnictwa w dniu 30.10.2018 roku.

Członków Zarządu wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie Członka Zarządu przez Radę Nadzorczą nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy /§ 58 ust. 5 Statutu/.

W 2019 i 2020 roku zapadły wyroki w sprawie pozwów, które złożyli w Sądzie odwołani przez Radę Nadzorczą w 2017 roku i styczniu 2018 roku Członkowie Zarządu i dotyczące:

- Z-cy Prezesa ds ekonomicznych Pani Janina Sirko – Kraska – odszkodowanie za naruszenie przepisów prawa pracy dotyczących wypowiedzenia umowy o pracę w wysokości 26 810,00 zł,
- Z-cy Prezesa ds ekonomicznych Pani Elżbieta Krupa – odszkodowanie za naruszenie przepisów prawa pracy dotyczących wypowiedzenia umowy o pracę w wysokości 30 459,00 zł,
- Prezesa Zarządu Pana Jacka Czerniaka zasądzający wynagrodzenie w wysokości 9 171,60 zł,
- Pana Artura Trubalskiego o zapłatę 2 460,00 zł.

Szczegółowe zestawienie spraw sądowych prowadzonych przeciwko Spółdzielni lub z jej powództwa stanowi załącznik Nr 31 do protokołu lustracji.

Szczegółowe kompetencje Zarządu i organizacja jego pracy określone zostały w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą 24.04.2006 roku uchwałą Nr 7/06. Regulamin wymaga zmiany, gdyż zapisy w regulaminie nie są zgodne ze Statutem Spółdzielni i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczy to § 2 ust. 2 pkt 11 - zwoływanie Zebrania Przedstawicieli Członków i Zebrań Grup Członkowskich, oraz § 3 – Zarząd składa się z trzech osób, w tym Prezesa i dwóch Zastępców. Zarząd pracuje zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą planem pracy Zarządu na każdy badany rok. Regulamin Zarządu nie określał podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, podział ten określony został w zakresach czynności, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach oraz uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej od lipca 2018 roku.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie odbył 66 protokołowanych posiedzeń na których podjął 187 uchwał, w tym:

- w 2018 roku odbył 26 protokołowanych posiedzeń i podjął 14 uchwał,
- w 2019 roku odbył 25 protokołowanych posiedzeń i podjął 119 uchwał,
- w 2020 roku odbył 15 protokołowanych posiedzeń i podjął 54 uchwał.

Większość podjętych uchwał dotyczyła przyjęcia w poczet członków – 68 w 2019 roku i 30 w 2020 roku oraz powołania składu Komisji Przetargowej i odbioru prac remontowych – 6 w 2018 roku, 24 w 2019 roku i 5 w 2020 roku.

Wykaz podjętych uchwał stanowi załącznik Nr 27a, 27b i 27c do protokołu lustracji.

Posiedzenia Zarządu odbywały się w miarę potrzeb, z posiedzeń tych sporządzano protokoły odzwierciedlające przebieg posiedzeń i ich tematykę

Zarząd Spółdzielni w omawianym okresie realizował istotne zadania związane z działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej, a wynikające z wniosków z Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2018 – 2019 i Rady Nadzorczej.

Główne problemy omawiane na posiedzeniach Zarządu dotyczyły:

- przyjęć w poczet członków i wykreślenia z rejestru członków,
- spraw pracowniczych, zatrudnienia, urlopów wypoczynkowych,
- zwoływania Walnych Zgromadzeń i ustalania terminów i porządku obrad Walnych Zgromadzeń,
- spraw gospodarczych Spółdzielni tj. prowadzenia gospodarki Spółdzielni związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, utrzymania porządku i czystości na terenach będących własnością Spółdzielni,
- spraw finansowo-księgowych mających głównie na celu utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni,
- windykacji należności w opłatach za lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże,
- sporządzania pozwów do Sądu o wydanie nakazów zapłaty,
- sporządzania projektów planów rzeczowo – finansowych, planów remontowych na poszczególne lata,
- sporządzania sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do przyjęcia przez Radę Nadzorczą i zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
- przygotowywanie zmian w Statucie,
- ustalania propozycji stawek za centralne ogrzewanie, eksploatację i innych składników opłat za lokale oraz umów najmu,
- przeprowadzania inwentaryzacji rocznych,
- spłata kredytów mieszkaniowych,
- załatwiania spraw wynikających z bieżących potrzeb.

Protokoły z posiedzeń pisane są w protokolarzu odręcznie. Określają numer protokołu, daty odbytego posiedzenia, wykaz osób biorących udział w posiedzeniu, tematykę posiedzenia i podjęte uchwały. Są przejrzyste i w sposób czytelny obrazują jego przebieg. Podjęte uchwały są załącznikami do niego. Podjęte uchwały i protokoły są podpisane przez osoby uprawnione. Wszystkie sprawy wniesione do Zarządu są omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni składa corocznie sprawozdania z działalności Spółdzielni na Walne Zgromadzenia, sporządza sprawozdania finansowe, które przedkłada na Walne Zgromadzenia celem ich zatwierdzenia.

Sprawozdania te są załączone do protokołów z Walnych Zgromadzeń za lata 2017, 2018.

Lustrator stwierdza, iż podjęte decyzje i uchwały odpowiadały jego kompetencjom wynikającym ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Działalność Zarządu, podejmowanie decyzji i uchwał przez Zarząd Spółdzielni nie nasuwają zastrzeżeń.

Lustrator nie wnosi innych uwag co do działania organów samorządowych Spółdzielni Mieszkaniowej "Felin" w Lublinie.

IV. STRUKTURA ORGANIZACYJNA SŁUŻB ETATOWYCH SPÓŁDZIELNI I ZASADY WYNAGRADZANIA

1. Struktura organizacyjna Spółdzielni

Zatwierdzanie struktury organizacyjnej należy do kompetencji Rady Nadzorczej. Stanowią o tym postanowienia Statutu, które zostały określone w § 54 ust. 1 pkt. 7 Statutu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie w Lublinie opracowała strukturę organizacyjną na 2018 i 2019 rok, które zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 13.08.2018 roku uchwałą Nr 27/2018 i 27.05.2019 roku uchwałą Rady Nadzorczej Nr 23/2019. Na 2020 rok nie opracowano struktury organizacyjnej ze względu na aktualność przyjętej struktury w 2019 roku. Strukturę organizacyjną opracowano w aspekcie zadań wykonywanych przez Spółdzielnię. Zatwierdzona struktura organizacyjna i schemat organizacyjny podporządkowania stanowisk pracy według lustracji nie odpowiada w pełni obecnemu zatrudnieniu. Struktura nie jest aktualna i wymaga opracowania nowej, zgodnej z obecnym zatrudnieniem w Spółdzielni. W okresie objętym badaniem lustracyjnym średnioroczne zatrudnienie wynosiło:

- 1/ w 2018 roku – 19 etatów, w tym 8 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 11 etatów na stanowiskach robotniczych,
- 2/ w 2019 roku – 18,5 etatów, w tym 8,1 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 10,4 etatów na stanowiskach robotniczych,
- 3/ w 2020 roku – 18,3 etatów, w tym 8,1 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 10,2 etatów na stanowiskach robotniczych.

W na 31 grudnia 2020 roku w Spółdzielni zatrudnionych na umowę o pracę na stanowiskach nierobotniczych byli :

1. Prezes Zarządu, Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM, Główny Księgowy, Kierownik administracji oraz 2 pracowników księgowości, pracownik ds. Administracyjno – biurowych, samorządowo – organizacyjnych i członkowsko – mieszkaniowych, pracownik ds. Administracyjnych, BHP, RODO i pracowniczych zatrudnieni na pełne etaty, łącznie 8 etatów, oraz na stanowiskach robotniczych:
2. 7 gospodarzy terenu, 2 konserwatorów elektryków, 1 konserwator hydraulik i 1 kierowca zaopatrzeniowiec, konserwator zieleni łącznie 11 etatów.

W badanym okresie Spółdzielnia nie zawierała z pracownikami umów cywilno – prawnych. Obsługę prawną zapewnia Kancelaria Adwokacka.

Stan zatrudnienia w Spółdzielni w omawianym okresie przedstawia Tabela – **Zatrudnienie i wynagrodzenie stanowiąca załącznik Nr 4** do protokołu lustracji.

Łączne wynagrodzenie pracowników Spółdzielni zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w badanym okresie wynosiło:

- za 2018 rok – 876 145,00 zł,
- za 2019 rok – 1 106 571,00 zł,
- za 2020 rok – 1 156 475,00 zł.

Spółdzielnia ponadto wypłacała wynagrodzenie dla osób zatrudnionych na podstawie umowy zlecenia i wynagrodzenia Rady Nadzorczej z tytułu udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej.

W okresie objętym lustracją nie stwierdzono naruszenia postanowień Kodeksu Pracy. Spółdzielnia prowadzi ewidencję czasu pracy dla pracowników na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych.

Dokumenty osobowe pracowników zatrudnionych w Spółdzielni są przechowywane w szafie zamykanej na klucz, do której klucze są w posiadaniu Zarządu Spółdzielni i pracownika ds. pracowniczych.

W czasie lustracji sprawdzono akta osobowe siedmiu zatrudnionych w Spółdzielni pracowników pod względem:

- kompletności dokumentów znajdujących się w teczkach osobowych,
- zgodności stawek płacowych ze sporządzanymi listami płac,
- posiadanych kwalifikacji do pracy na danym stanowisku.

Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 roku w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych pracownika /Dz. U. z 2009 roku, nr 115, poz. 971 z późniejszymi zmianami/, jest kompletna i właściwie przechowywana. Od 1 stycznia 2019 roku dokumentację pracowniczą należy prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku.

Sprawdzono akta osobowe następujących pracowników:

1. Zastępcy Prezesa ds. GZM
2. Głównego Księgowego – pełnomocnika Zarządu
3. Inspektora ds. Członkowsko – mieszkaniowych i samorządowo – organizacyjnych
4. Inspektora ds. Finansowych
5. Konserwatora elektryka,
6. 2 gospodarzy rejonu.

Dokumenty osobowe dotyczące zatrudnienia zawierają: umowy o pracę,



pisma o zmianie wynagrodzenia, udokumentowane przeszkolenia BHP i ppoż. /wstępne i okresowe/ wymagane dla danego stanowiska pracy i wykonywanych czynności, opis ryzyka zawodowego, zakresy czynności. W teczkach znajdują się aktualne zaświadczenia lekarskie o stanie zdrowia, przeszkolenia i uprawnienia specjalistyczne wymagane na danym stanowisku.

Spółdzielnia opracowała Regulaminu Pracy, który został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 05.12.2002 roku uchwałą Nr 4/2002 i zmieniony przez Zarząd aneksami: Nr 1/18 z 02.01.2018 roku, Nr 2/18 z 13.11.2018 roku, Nr 2/18 z 28.11.2018 roku, Nr 1/19 z 15.01.2019 roku, Nr 1/20 z 18.11.2020 roku. Zmiany dotyczyły czasu pracy, godzin pracy i godzin pracy pracowników na stanowiskach robotniczych, warunki przebywania na terenie Spółdzielni – monitoring wizyjny. Zasady organizacji Spółdzielni, zakres działania i odpowiedzialności poszczególnych stanowisk wynikają z regulaminów poszczególnych organów, a także zakresu obowiązków powierzonych poszczególnym pracownikom. Spółdzielnia posiada opracowany Regulamin zakładowego systemu wynagradzania pracowników uchwalony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 24.03.1997 roku – uchwała Zarządu Nr 1/97, z aneksami. Uchwałą Zarządu SM „Felin” Nr 3/20 z dnia 13.01.2020 roku wprowadzono „Regulamin wynagradzania pracowników SM „Felin” w Lublinie. Regulamin wynagradzania reguluje wypłaty: wynagrodzenia zasadniczego, dodatku funkcyjnego, zasady premiowania, dodatki za staż pracy, nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalno – rentowe. Załącznikami do regulaminu są tabele:

- Nr 1 – tabela zaszeregowania stanowisk,
- Nr 2 – tabela miesięcznych stawek wynagrodzenia zasadniczego,
- Nr 3 – tabela procentowa miesięcznych stawek dodatku funkcyjnego,
- Nr 4 – tabela zaszeregowania pracowników zatrudnionych na kierowniczych stanowiskach pracy do poszczególnych stawek dodatku funkcyjnego.

Regulamin wynagradzania pracowników dotyczy również członków Zarządu. W § 11 ust. 2 stwierdzono, iż wynagrodzenie dla członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza, a w § 20 uchwalono, iż oceny pracowników dokonuje i premię przyznaje Rada Nadzorcza dla Członków Zarządu. Według lustracji Regulamin wynagradzania winien być uchwalony odrębnie dla pracowników przez Zarząd Spółdzielni, natomiast dla Członków Zarządu przez Radę Nadzorczą.

W trakcie przeprowadzania badania lustracyjnego lustrator dokonał wrywkowego sprawdzenia sporządzanych list płac za lata 2018 – 2020 pod kątem ich zgodności z zawartymi umowami i stawkami przyznanego wynagrodzenia. Sprawdzone listy płac pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, powołania, zlecenia. Uchybień nie stwierdzono.

Zarząd w badanym okresie realizował i przestrzegał w tym zakresie przepisów Kodeksu Pracy, przy zachowaniu podziału kompetencji i odpowiednio

podległości służb. Stan zatrudnienia w latach 2018 – 2020 zapewniał prawidłową realizację zadań statutowych Spółdzielni.

Spółdzielnia nie posiada odrębnego stanowiska ds. kontroli wewnętrznej. Stosowana w Spółdzielni funkcjonalna kontrola wewnętrzna udokumentowana jest podpisami na dokumentach źródłowych i nie narusza zasad wynikających z ustawy o rachunkowości.

W zakresie realizacji ustawy z dnia 29.08.1997 roku o ochronie danych osobowych stwierdzono, że Spółdzielnia posiada należycie zabezpieczoną przed uszkodzeniem, zniszczeniem, utratą oraz dostępem osób nieupoważnionych dokumentację zawierającą dane osobowe członków i pracowników Spółdzielni. Dostęp do danych osobowych posiadają pracownicy Spółdzielni w celu wypełniania obowiązków służbowych dla realizacji celów statutowych Spółdzielni. W dniu 23.06.2015 roku Zarząd uchwałą Nr 5/2015 przyjął i zatwierdził „Politykę bezpieczeństwa w zakresie ochrony danych osobowych – dokumentacja sposobu przetwarzania danych osobowych. Administratorem danych osobowych w Spółdzielni jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie w osobie Pana Piotra Baranowskiego. Spółdzielnia posiada „Instrukcję zarządzania systemem informatycznym” wprowadzonym w dniu 21.01.2020 roku zawierającą ewidencję osób posiadających upoważnienie do przetwarzania danych osobowych.

W badanym okresie nie złożono skargi na pracę Zarządu i Rady Nadzorczej. Spółdzielnia posiada książkę skarg i wniosków, wpisów nie stwierdzono.

Biuro Spółdzielni czynne jest w od poniedziałku do piątku w godzinach: od 7⁰⁰ do 17⁰⁰ w poniedziałek, od wtorku do czwartku w godzinach od 7⁰⁰ – 15⁰⁰ i w piątki od 7⁰⁰ - 13⁰⁰.

Pracownicy gospodarczy Spółdzielni pracują w godzinach od 7⁰⁰ – 15⁰⁰.

Stan zatrudnienia, wynagrodzenia ogółem, przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni w grupach zawodowych pracowników w latach 2018 – 2020 przedstawia **Tabela – Zatrudnienie i wynagrodzenia** stanowiąca załącznik Nr 4 do protokołu lustracji.

Spółdzielnia tworzy funduszu świadczeń socjalnych i posiada opracowany Regulamin Funduszu Świadczeń Socjalnych obowiązujący od 01.01.1996 roku uchwalony przez Zarząd 16.07.1996 roku uchwałą Nr 1/96. W 2018 i 2019 uchwałą Zarządu Nr 4/18 z 19.06.2018 roku, uchwałą Nr 59/19 z 30.05.2019 roku i uchwałą Nr 65/19 z 17.06.2019 roku przyjęto preliminarz ZFŚS na 2018 i 2019 rok.

Ponadto Spółdzielnia posiada:

- przyjęty przez Zarząd Spółdzielni obowiązujący od dnia 01.01.2013 roku Regulamin dotyczący przydziału środków ochrony indywidualnej, określający zasady i ilości przyznawania odzieży ochronnej, środków

czystości,

- regulamin dofinansowania zakupu okularów korygujących wzrok stosowanych podczas pracy przy obsłudze monitora ekranowego w SM „Felin” wprowadzony uchwałą Zarządu z dnia 26.10.2020 roku Nr 44/20,
- regulamin monitoringu wizyjnego w SM „Felin” w Lublinie zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni w dniu 18.11.2020 roku uchwałą Nr 48/20.

Do zagadnień organizacji służb etatowych w Spółdzielni Mieszkaniowej lustrator nie wnosi innych uwag.

V. STAN PRAWNY GRUNTÓW BĘDĄCYCH WE WŁADANIU SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Felin” w Lublinie posiadała w swoim władaniu 106 030 m² gruntów w całości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi znajdującymi się przy ulicy Królowej Jadwigi, Władysława Jagiełły, Jaskółczej 13, Pergolowej 1, 3, 4 i 5, ulicy Gęsiej 17, 19, 21 i 23 oraz segmentami garażowymi. Spółdzielnia nie posiada gruntów nadających się do zabudowy.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku stan gruntów będących we władaniu Spółdzielni wynosiła ogółem 106 030 m² z tego:

- 38 249 m² będący własnością właścicieli lokali wyodrębnionych,
- 57 232 m² będący własnością Spółdzielni,
- 10 549 m² będąca w wieczystym użytkowaniu gruntów.

Do wszystkich działek Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny, udokumentowany aktami notarialnymi ujawnionymi w Księgach Wieczystych.

W badanym okresie nie dokonywano zakupu bądź zbycia gruntów

Spółdzielni. Stan gruntów nie uległ zmianie, zmniejszyła się powierzchnia gruntów będących własnością Spółdzielni, a zwiększyła się powierzchnia gruntów w wyniku wyodrębniania lokali należących do właścicieli odrębnej własności lokali. Ponadto w lipcu 2020 roku Spółdzielnia przekształciła prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przy ul. Królowej Jadwigi 19 i Władysława Jagiełły 24 o powierzchni 7 029 m² w prawo własności tych gruntów na mocy przepisów ustawy z dnia 20.07.2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów /Dz. U. z 2019 roku poz. 916 z późn. zmianami/. Spółdzielnia w grudniu 2019 roku wpłaciła całą 20 – letnią opłatę przekształceniową w kwocie 151 826,40 zł uzyskując 60 % bonifikaty. Na dokonanie tej operacji wyraziła zgodę Rada Nadzorcza podejmując uchwałę Nr 55/19 z 28.11.2019 roku w sprawie uiszczenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działek przy ul. Królowej Jadwigi 19 i Wł. Jagiełły 24

w prawo własności oraz uchwałę Nr 56/19 z 28.11.2019 roku w sprawie rozłożenia na 12 miesięczne raty tej opłaty użytkownikom lokali w budynkach 19 i 24. Także w 2019 roku ustalone zostało i wypłacone przez Urząd Miasta Lublin odszkodowanie za wywłaszczone w 2016 roku na rzecz Gminy Lublin działki przy ul. Kaskadowej. Łączna wysokość odszkodowania wyniosła 598 260,00 zł

Gospodarkę gruntami w okresie objętym lustracją przedstawia **Tabela Nr 5 – Gospodarka Gruntami** stanowiące załącznik do protokołu lustracji.

Lustrator nie wnosi uwag do zagadnień związanych z gruntami.

VI. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I DYSPOZYCJA LOKALAMI

1. Członkostwo w Spółdzielni, zasady powstania członkostwa w Spółdzielni i tryb przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, prawa i obowiązki członków oraz ustanie członkostwa są uregulowane w Dziale 2 Statutu Spółdzielni **Członkowie, ich prawa i obowiązki** w § 8 do § 31 Statutów obowiązujących w badanym okresie.

Członkami Spółdzielni mogą być osoby fizyczne i prawne. Spółdzielnia zrzesza członków posiadających lokatorskie, własnościowe prawo do lokali i prawo odrębnej własności lokali.

Jak wynika z rejestru członków prowadzonego przez Spółdzielnie oraz **Tabeli – Sprawy członkowsko - lokalowe** stanowiący załącznik Nr 3 do protokołu lustracji Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała na dzień 31.12. następującą liczbę członków:

- 2018 – 2 334 członków, w tym 703 członków oczekujących
- 2019 – 1 654 członków
- 2020 – 1 647 członków

Zmiany stanu ilościowego członków w badanym okresie wynikały z następujących faktów:

- przyjęcia w poczet członków osób i ich współmałżonków, którzy nabyli mieszkania na rynku wtórnym, przyjęcia w poczet członków osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu na podstawie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20.07.2017 roku,
- wykreślenia z rejestru członków nie posiadających prawa do lokalu w Spółdzielni,
- zbycia lokalu,
- śmierci członka,
- rezygnacji z członkostwa Spółdzielni.

Według rejestru członków w badanym okresie w poczet członków przyjęto ogółem 187 członków:

- w 2018 roku – 82 członków,
- w 2019 roku – 69 członków,
- w 2020 roku – 36 członków,

Dokonano sprawdzenia losowo wybranej dokumentacji pod kątem kompletności dokumentów oraz prawidłowości przyjęć, według numerów członkowskich: 1150/5249, 535/5289, 6155, 6930, 6955, 7042, 7060/7061.

Przyjęcia w poczet członków do dnia 08.09.2017 roku odbywały się na podstawie złożonych deklaracji członkowskich. Na deklaracjach znajdują się podpisy członków Zarządu, numer i data podjęcia uchwały Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków zgodnie z art. 17 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 8 – 9 Statutu Spółdzielni. Od dnia 09.09.2017 roku przyjęcia w poczet członków osób posiadających własnościowe prawo do lokali odbywa się bez składania deklaracji.

Nowo przyjęci członkowie winni wносить udział i wpisowe zgodnie z wysokością i terminem określonym w Statucie do 08.09.2017 roku. Od dnia 09.09.2017 roku nie ma obowiązku wnoszenia udziału i wpisowego w spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia zawiadamia o przyjęciu w poczet członków i o nadanym numerze członkowskim.

W okresie przeprowadzania lustracji dokonano także wrywkowego sprawdzenia akt członkowskich osób przyjętych w poczet członków w poprzednich latach.

Każda z teczek członkowskich posiada podpisane przez Członków, a także przez dwóch Członków Zarządu deklaracje członkowskie. Ponadto w teczkach znajdują się: decyzje o przyjęciu w poczet członków, przydziały lokali, akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokali, zbycia lub nabycia praw, umowy darowizny, wnioski członków o ustanowienie odrębnej własności lokali, a także wymagane dokumenty sądowe lub notarialne związane z tytułem prawnym do lokali.

Tytuły prawne do lokali spółdzielczych są udokumentowane na podstawie:

- przydziałów z lat poprzednich,
- aktów prawnych nabycia praw,
- aktów notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie skreśliła w badanym okresie ogółem 826 członków, w tym:

- w 2018 roku – 46 członków,
- w 2019 roku – 750 członków, w tym 703 członków oczekujących,
- w 2020 roku – 30 członków.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym wykreślono 826 członków w związku ze zbyciem lokalu, zgonem, rezygnacją z członkostwa oraz członków nie posiadających prawa do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie zgodnie z przepisami ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze z 20 lipca 2017 roku /Dz. U. z 2017 r., poz. 1 596/ i § 16 obowiązującego Statutu Spółdzielni.

Sposób postępowania w zakresie przyjmowania i wykreślenia z rejestru członków jest prawidłowy.

Rada Nadzorcza w dniu 28.01.2019 roku uchwałą Nr 6/19 podjęła decyzję o wykreśleniu z rejestru członków Spółdzielni 703 członków oczekujących. Czynność ta winna być dokonana w 2017 roku przez Zarząd Spółdzielni w związku z wejściem w życie ustawy z 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie prowadzi rejestr członków Spółdzielni, który prowadzony jest od dnia 14.08.1985 roku w V tomach od Nr 1 do Nr 7111, ostatni wpis w badanym okresie dokonany został 21.06.2021 roku. Zarząd prowadzi rejestr członków zgodnie z art. 30 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 10 Statutu zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. W rejestrze może być wskazany numer NIP i PESEL.

Spółdzielnia prowadzi rejestr wszystkich lokali w podziale na osiedla i budynki: rejestr Nr I osiedle Felin, II ul. Jaskólcza i Pergolowa, III osiedle Gęsia i IV garaże. Dla lokali dla których założono księgi wieczyste rejestr zawiera Nr Księgi Wieczystej właścicieli lokalu, ich adres i powierzchnię użytkową lokalu, a dla pozostałych nazwisko członka, nr lokali, jego powierzchnie użytkową. Spółdzielnia prowadzi także rejestr lokali w układzie alfabetycznym. Rejestry te prowadzone są w wersji papierowej. W wersji elektronicznej Spółdzielnia prowadzi rejestry lokali własnościowych, dla których założono księgi wieczyste.

Lokale mieszkalne, użytkowe i garaże będące własnością właścicieli, posiadają złożone księgi wieczyste na lokal oraz określony udział w gruncie i udział w części zabudowanej działki.

Dokumentacja członkowska znajduje się w zamkniętej na klucz szafie, nad którą bezpośrednią pieczę sprawuje inspektor ds. członkowsko – mieszkaniowych, samorządowych i organizacyjnych oraz Zarząd Spółdzielni. Każdy lokal posiada oddzielną teczkę w której gromadzona jest dokumentacja dotycząca użytkowników mieszkań tj. deklaracje członkowskie, stawki opłat za lokale mieszkalne i ich zmiany, wezwania do zapłaty, pozwy do Sądu oraz inna korespondencja między właścicielami a Spółdzielnią.

2. Realizując ustawę z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie ustanowiła odrębną własność aktami notarialnymi dla lokali w tym:

- w 2018 roku dla 36 lokali, w tym 20 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 11 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 1 garażu własnościowego na odrębną własność, 1 lokalu mieszkalnego i 3 miejsc postojowych z nowego budownictwa,
- w 2019 roku dla 31 lokali, w tym 13 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 11 spółdzielczego własnościowego prawa mieszkalnego i 1 garażu na odrębną własność, 1 lokalu mieszkalnego z przetargu, 2 garaży i 3 miejsc postojowych,
- w 2020 roku dla 13 lokali, w tym 5 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 4 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 1 garażu na odrębną własność, 1 lokalu mieszkalnego odzyskanego, 1 garażu i 1 miejsca postojowego.

Odrębną własność Spółdzielnia ustanawiała na pisemne żądanie członków, którym przysługiwały spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, własnościowych do garaży i miejsc postojowych z nowych inwestycji a także po spełnieniu przez nich warunków wynikających z art. 12 i 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na 31.12.2020 rok nie było w Spółdzielni niezadowolonych wniosków osób ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokali. Wnioski były przez Zarząd załatwiane na bieżąco w ciągu miesiąca od złożenia wniosku. Na podstawie dokumentów i wyjaśnień Prezesa Zarządu Pana Piotra Baranowskiego wynika, że w Spółdzielni cały proces związany z ustanawianiem odrębnej własności w badanym okresie przebiegał prawidłowo, zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutem Spółdzielni. W przypadku mieszkań lokatorskich członkowie uiszcili tzw. nominał będący uzupełnieniem wkładu budowlanego.

W 2020 roku Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę Nr 36/20 z 11.08.2020 roku o ustaleniu przedmiotu odrębnej własności w nieruchomości przy ulicy Królowej Jadwigi 19 i Władysława Jagiełły 24 kredytowanych z KFM, przewidzianej w art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Uregulowany został stan prawny nieruchomości poprzez połączenie wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości w jedną księgę wieczystą. Uchwała stanowiła podstawę do złożenia do Banku Gospodarstwa Krajowego wniosków o zawarcie aneksów kredytowych i ustalenia zadłużenia przypadającego na poszczególne lokale.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w Spółdzielni było wyodrębnionych ogółem 1021 lokali, w tym:

- 799 lokali mieszkalnych, co stanowi 56,79 % ogółu lokali mieszkalnych,
- 9 lokali użytkowych, co stanowi 37,5 % ogółu lokali użytkowych,
- 139 garaży, co stanowi 51,87 % ogółu garaży,

- 74 miejsc postojowych, co stanowi 78,72 % ogółu miejsc postojowych. Ilość lokali, status i powierzchnię obrazuje załącznik Nr 2 do protokołu lustracji – tabela **Zasoby mieszkaniowe**.

Zmiany stanu ilościowego członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w okresie objętym lustracją tj. w latach 2018 – 2020 odpowiadają stanowi faktycznemu i są prawidłowo udokumentowane.

VII. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia.

Tabela – Zasoby mieszkaniowe stanowiąca załącznik Nr 2 do protokołu lustracji szczegółowo przedstawia zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w latach objętych lustracją.

Wynika z niego, iż na koniec 2020 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji:

- 23 budynki mieszkalne z 1407 lokalami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 73 839,71 m² i 24 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni użytkowej 1 560,74 m²,
- 268 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 4 490,13 m²,
- 94 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym przy ul. Gęsiej o powierzchni użytkowej 3 107,88 m²
- 3 lokale Zarządu o powierzchni użytkowej 361,17 m², w tym biuro Spółdzielni.

Z informacji zawartej w Załączniku Nr 2 do protokołu lustracji wynika, że na dzień 31.12.2020 roku:

- wszystkie budynki i ich lokale wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody /oprócz garaży/,
- wszystkie budynki mieszkalne posiadają wodomierze i ciepłomierze główne i mieszkaniowe, liczniki energii elektrycznej i gazowej,
- budynki mieszkalne posiadają ocieplone ściany wg aktualnych norm,
- wszystkie budynki posiadają opomiarowane zużycie zimnej i ciepłej wody oraz centralne ogrzewanie,
- wszystkie lokale mieszkalne posiadają indywidualne opomiarowanie zimnej i ciepłej wody (wodomierze z odczytem radiowym), opomiarowanie centralnego ogrzewania w podzielniki z odczytem radiowym,
- lokale mieszkalne w budynkach korzystają z gazu z sieci.

Wyposażenie techniczne budynków zarządzanych przez Spółdzielnię to:



- instalacje elektryczne,
- instalacje wodno – kanalizacyjne,
- instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- instalacje gazowe,
- instalacje domofonowe,
- instalacja TV i Internet (światłowód).

Bezpośredni nadzór nad zasobami mieszkalnymi, budynkami mieszkalnymi z lokalami użytkowymi i garażami sprawuje Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni – Pan Dariusz Siwek oraz Kierownik Administracji Pan Stanisław Majcher. Obsługę techniczną /pogotowie techniczne/ sprawuje jeden konserwator – hydraulik, dwóch konserwatorów elektryków, jeden konserwator zieleni – zaopatrzeniowiec - kierowca zatrudnieni na umowę o pracę na pełnym etacie wykonujący drobne naprawy i usuwający drobne awarie oraz dbający o zielen. Natomiast zatrudnionych 7 gospodarzy rejonu zajmuje się utrzymaniem czystości na osiedlach i wokół śmietników, zimą odśnieżaniem dbaniem o zielen na osiedlach . Spółdzielnia zawarła umowy na sprzątnięcie klatek schodowych z 2 firmami wykonują takie czynności.

Biorąc pod uwagę wielkość zasobów administrowanych przez Spółdzielnię stwierdza się, że powyższy system zarządzania tymi zasobami zapewnia należyty nadzór nad ich stanem technicznym i porządkowym.

W czasie przeprowadzania lustracji w dniu 12 lipca 2021 roku lustrator dokonał przeglądu zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie z udziałem Zastępcy Prezesa Zarządu ds. GZM Pana Dariusza Siwka przy ul. Jaskółczej 13 i Kierownika Administracji Pana Stanisława Majchera na osiedlach przy ul. Królowej Jadwigi, Władysława Jagiełły, Pergolowej i Gęsiej. Przeglądem objęto budynki mieszkalne , a także place zabaw.

Sprawdzono stan techniczny i estetyczno - porządkowy budynków, klatek schodowych, korytarzy piwnic, teren wokół budynków i jego zagospodarowanie, wyposażenie placów zabaw.

W czasie przeprowadzanego przeglądu lustrator zwrócił szczególną uwagę na stan techniczny budynków, na czystość i porządek oraz wygląd estetyczny budynków i zagospodarowanie wokół nich, chodniki i dojazdy do budynków. Nie stwierdzono uwag do stanu czystości wokół przeglądanych budynków będących własnością Spółdzielni. Zielen znajdująca się na wizytowanym terenie jest zadbana, trawniki skoszone. Na klatkach schodowych budynków mieszkalnych znajdują się tablice informacyjne, w których umieszcza informacje niezbędne dla użytkowników lokali oraz numery telefonów do wykorzystania w sytuacjach awaryjnych. Natomiast elewacje na osiedlu przy ulicy Pergolowej wymagają odnowienia oraz balkony na osiedlu przy ul. Gęsiej i Pergolowej wymagają remontu. Innych uwag nie stwierdzono.

2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali

Koszty, przychody i wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, poziom i zmiana kosztów w układzie jednostkowym w wymiarze rocznym na 1 m² powierzchni użytkowej za lata 2018 – 2020 szczegółowo przedstawiają: **Tabela – Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi** stanowiąca załącznik Nr 6 do protokołu lustracji, **Tabela - Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych** stanowiąca załącznik Nr 7 do protokołu lustracji oraz **Tabela – Zasoby mieszkaniowe** stanowiąca załącznik Nr 2 do protokołu lustracji.

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m² powierzchni użytkowej - koszty obsługi mienia lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych, energia elektryczna, ubezpieczenie budynku, podatek od nieruchomości, fundusz remontowy, centralne ogrzewanie, konserwacja sieci co i cw, konserwacja bieżąca, konserwacja zieleni, hydroforni, kotłowni, przeglądy techniczne, pogotowie techniczne
- gospodarstwo domowe - wywóz śmieci,
- m³ wskazania urządzeń pomiarowych – zimna woda i kanalizacja, czynnik grzewczy,
- lokal mieszkalny – sprzątanie klatek schodowych, konserwacja domofon,
- osoba - dźwig.

W latach 2018 – 2020 gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była w Spółdzielni na podstawie postanowień Statutu, unormowań wewnętrznych uchwalonych przez organy wskazane w Statucie oraz na podstawie uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo finansowych. Spółdzielnia w latach 2018 - 2020 roku sporządzała plany rzeczowo finansowe działalności Spółdzielni dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych będące podstawą ustalania opłat za lokale za energię ciepłą, koszty obsługi mienia i inne opłaty dotyczące utrzymania zasobów mieszkaniowych przyjęte i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą:

- w dniu 10.09.2018 r. – uchwałą Nr 33/18 – plan na 2018 rok,
- w dniu 28.10.2019 r. – uchwałą Nr 48/19 – plan na 2019 rok,
- w dniu 15.06.2020 r. – uchwałą Nr 18/20 – plan na 2020 rok..

Spółdzielnia opracowała:

- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków w SM „Felin” w Lublinie uchwalonego przez Radę Nadzorczą Nr 3/17 z 20.02.2017 r., zmienionego: uchwałą RN Nr 38/18 z 02.10.2018 r., uchwałą RN Nr 49/18 z 18.12.2018 r., uchwałą RZ Nr

- 9/19 z 25.03.2019 r., uchwałą Nr 40/19 z 15.07.2019 r., uchwałą Nr 42/19 z 19.08.2019 r., uchwałą Nr 57/19 z 16.12.2019 r., uchwałą RN Nr 1/20 z 27.01.2020 r. I Nr 28/20 z 19.10.2010 r.,
- Regulamin używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców uchwalonego przez Radę Nadzorczą Nr 5/09 z 11.05.2009 r., zmienionego uchwałami Rady Nadzorczej Nr 49/18 z 18.12.2018 r., Nr 31/19 z 27.05.2019 r., 38/19 z 15.07.2019 rok,
 - Regulamin najmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu w SM „Felin” w Lublinie przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 28.01.2019 roku uchwałą Nr 3/19,
 - Regulamin korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Pergolowej stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/20 z 18.05.20202 roku,
 - Regulamin monitoringu wizyjnego w SM „Felin” przyjęty uchwałą Zarządu Nr 48/20 z 18.11.2020 roku.

Wpływ na wysokość opłat miał poziom wykonania kosztów roku poprzedniego i planowanych kosztów na rok następny, zmiany organizacyjne mające wpływ na wysokość kosztów, przewidywany wzrost cen usług, podatków i innych niezależnych od Spółdzielni, nakładów na remonty zasobów wynikających z potrzeb remontowych.

Rada Nadzorcza w badanym okresie ustalała opłaty za centralne ogrzewanie, podgrzanie, wody, podatek od nieruchomości, obsługę mienia, energię elektryczną, sprzątanie klatek schodowych, ubezpieczenie, wywóz śmieci dla lokali użytkowych, konserwację bieżącą, RTV, co i cw, zieleni, domofonu.

Opłaty te ustalano na podstawie sporządzonego i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu finansowego w poszczególnych latach badanego okresu tj.:

- dnia 21.03.2018 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 14/18 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat niezależnych od Spółdzielni w budynkach 19 i 24/KFM – wieczyste użytkowanie/,
- dnia 19.07.2018 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 24/18 w sprawie obciążenia mieszkańców przy ul. Jaskółczej 13, Pergolowej 1, 3, 4 i 5 oraz osiedla Jagiellońskiego odczytami wodomierzy radiowych,
- dnia 14.08.2018 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 29/18 w sprawie zasad rozliczenia kosztów dostawy ciepła za okres 01.07.2017 – 30.06.2018 na osiedlu Jagiellońskim oraz urealnienia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej,
- dnia 06.11.2018 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 41/18 w sprawie ustalenia opłaty za wodomierze zbiorcze / abonamentowe/,
- dnia 06.11.2018 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 44/18 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat niezależnych od Spółdzielni,



- dnia 10.06.2019 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 34/19 w sprawie ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej w nieruchomościach przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5,
- Dnia 19.08.2019 roku – uchwała Nr 43/19 w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej Nr 41/18 z 06.11.2018 roku w sprawie ustalenia opłaty za wodomierze zbiorcze /abonamentowe/,
- dnia 28.10.2019 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 51/19 w sprawie ustalenia wysokości stawek zaliczkowych na centralne ogrzewanie,
- dnia 18.05.2020 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 14/20 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe,
- dnia 15.06.2020 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 22/20 w sprawie sfinansowania wymiany wodomierzy w nieruchomościach przy ul. Gęsiej 17, 19, 21 i 23,
- dnia 03.08.2020 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 24/2020 w sprawie zmiany uchwały Rady Nadzorczej Nr 22/20 z 15.06.2020 r. w sprawie sfinansowania wymiany wodomierzy w nieruchomościach przy ul. Gęsiej 17, 19, 21 i 23,
- dnia 19.10.2020 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 29/20 w sprawie zmiany wysokości stawek zaliczkowych na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania.

Z przeprowadzonej analizy kosztów za lata 2018 – 2020 oraz załączonych zestawień wynika, że mimo wzrostu cen usług, towarów, podatków koszty lokali mieszkalnych kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie kosztów	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
Koszty obsługi mienia	1 158 132,06	1 275 948,81	1 290 237,52
Fundusz remontowy	768 199,94	776 431,61	776 633,48
Energia elektryczna	127 904,95	121 230,91	103 479,77
Podatek od nieruchomości	65 415,47	62 288,86	61 871,59
Ubezpieczenie budynków	35 009,96	44 291,83	51 216,06
Konserwacja bieżąca	177 626,81	259 559,78	210 002,18
Konserwacja / co i cw /, kotłowni	77 088,61	89 953,00	90 095,14
Konserwacja hydroforni	4 796,51	4 921,90	19 098,69
Konserwacja zieleni, odśnieżanie	21 918,13	33 552,11	37 257,13
Konserwacja domofonów	27 595,44	28 080,32	27 697,42
Wywóz nieczystości	389 979,76	613 099,94	623 171,72
Dźwigi	46 926,78	55 191,78	68 551,91
Konserwacja TV	9 716,16	9 253,44	9 253,44
Przeglądy techniczne	34 656,79	45 917,46	34 024,61
Koszty c.o. i koszty finansowe	40 576,10	40 854,47	41 369,42
Sprzątanie klatek schodowych	123 226,32	135 595,84	153 688,18
Pogotowie techniczne	16 533,43	16 339,34	19 161,76
Opłata za odczyt	12 917,70	13 232,32	13 496,38

Oplata abonamentowa za wodomierz	0	3 763,39	3 523,51
Oplata za wycenę	0	0	2 476,00
Woda i kanalizacja	980 865,06	890 846,15	949 036,86
Wieczyste użytkowanie gruntów	14 272,08	0	0
Razem koszty	4 133 362,06	4 520 353,26	4 585 342,77
Wzrost lub spadek w % w stosunku do roku poprzedniego	Wzrost o 8,15 %	Wzrost o 9,36 %	Wzrost o 1,44 %

Zestawienie kosztów i wpływów eksploatacji podstawowej i pozostałych kosztów eksploatacji utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych przedstawia się następująco:

wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	2020-2019
Koszty	6 656 349,07	7 023 445,98	7 124 942,78	+ 101 496,80
Przychody	6 867 605,92	6 998 835,82	7 186 952,69	+ 188 116,87
Wynik ogółem w tym:	+ 211 256,85	- 24 610,16	+ 62 009,91	+ 86 620,07
Na GZM	+ 178 497,74	- 65 197,19	+ 2 644,82	+ 67 842,01
Pozostała działalność	+ 32 759,11	+ 40 587,03	+ 59 365,09	+ 18 778,06

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że koszty eksploatacji wzrosły w 2019 roku o 386 991,20 zł w porównaniu do roku 2018 tj. o 9,36 %, wzrosły w 2020 roku o 64 989,51 zł w porównaniu do roku 2019 tj. o 1,44 %. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zanotowano wynik dodatni, który za 2018 rok wyniósł 178 497,74 zł i za 2020 rok 2 644,82 zł, natomiast za 2019 rok osiągnięto niedobór na tej działalności w wysokości 65 197,19 zł. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, stanowiącą jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a przychodami z opłat, o których mowa § 13 ust. 1 – 3 i 5, oraz zgodnie z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku z późniejszymi zmianami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi tj. zgodnie z art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielnia pobierała opłaty w jednakowej wysokości dla każdej nieruchomości w zł za m² powierzchni użytkowej miesięcznie: do 31.08.2020 roku w wysokości 1,30 zł/m² p. u. i od 01.09.2020 roku w wysokości 1,52 zł/m² p. u.

Zestawienie kosztów i naliczeń z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże za 2020 rok stanowi załącznik Nr 28 do protokołu lustracji, ustalenie wyniku lokali użytkowych stanowi załącznik Nr 29 do protokołu lustracji a plan finansowy na 2021 rok i wykonanie za 2020 stanowi załącznik Nr 30 do protokołu lustracji.

Rozliczenie kosztów energii cieplnej za badany okres przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
Koszty	2 307 382,21	2 296 873,35	2 324 835,66
Przychody	2 710 341,65	2 492 510,64	2 429 149,05
Wynik	402 959,44	195 637,29	104 313,39
Wzrost lub spadek kosztów c.o. % do ub r.	Spadek o 4,17 %	Spadek o 0,46 %	Wzrost o 1,22 %

Za lata 2018 - 2020 wynik na energii cieplnej zamknął się wynikiem dodatnim. Zgodnie z § 137 ust. 2 Statutu Spółdzielni różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody / nadpłata lub niedobór /, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenia członków z tytułu centralnego ogrzewania dokonuje w okresach rocznych od czerwca do maja roku następnego firma ISTA na podstawie podzielników i liczników ciepła z odczytem radiowym. W wyniku rozliczenia energii cieplnej po zakończeniu okresów rozliczeniowych, nadpłaty bądź niedopłaty uwzględniano przy najbliższej opłacie za lokal, nadpłata w przypadku użytkowników zalegających z opłatami zaliczana była na poczet długu.

W badanym okresie stosowano stawki za centralne ogrzewanie w zależności od nieruchomości w zł za m² powierzchni użytkowej wysokości: od 1,10 do 2,15 zł/m² w 2018 roku, od 1,10 do 1,85 zł/m² w 2019 roku i od 1,26 do 2,18 zł/m² w 2020 roku. Stawki opłat za podgrzanie wody wynosiły w zależności od nieruchomości w wysokości: od 20,05 do 24,92 zł/m³ w 2018 roku, 16,74 – 24,92 zł/m³ w 2019 i 2020 roku.

Stawki za energię cieplną na wniosek Zarządu uchwałała Rada Nadzorcza.

Koszty zimnej wody i ścieków w badanym okresie wynosi:

- w 2018 roku – 980 865,06 zł
- w 2019 roku – 890 846,15 zł
- w 2020 roku – 949 036,86 zł

Koszty zimnej wody i kanalizacji w 2019 roku były niższe o 90 018,91 zł w porównaniu do roku 2018, w 2020 roku były wyższe o 58 190,71 zł w porównaniu do kosztów roku 2019.

Rozliczenia pomiędzy kosztami i przychodami zimnej wody były w badanym okresie rozliczane zgodnie z obowiązującym regulaminem. Rozliczenia za zimną i ciepłą wodę odbywają się w okresach półrocznych tj. od I – VI i od VII do XII po odczytaniu wody przez firmę Techem z wodomierzy z odczytem radiowym. Zgodnie z § 137 ust. 3 różnica między kosztami dostawy i odprowadzenia ścieków do lokali, a przychodami z tego tytułu podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a



poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Stawki opłat za zimną wodę i kanalizację wynikały z taryf zatwierdzonych przez Radę Miasta dla WPWiK w Lublinie.

Ponadto Spółdzielnia pobierała w badanym okresie opłaty za:


- konserwację: domofonów, zieleni, kotłowni, RTV, bieżącą, co,
- sprzątanie klatek schodowych,
- energię elektryczną
- czynnik grzewczy,
- podatek od nieruchomości
- ubezpieczenie budynku,
- pogotowie techniczne,
- wywóz nieczystości.

Zmiany opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni wprowadzane były na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą. Podstawą zmiany opłat stanowiły koszty ponoszone na tej działalności za rok poprzedni lub zmiany taryfy opłat za zimną wodę i kanalizację oraz energię ciepłą. Wprowadzenie nowej wyższej stawki opłat poprzedzały analizy ekonomiczne przedkładane Radzie Nadzorczej oraz plany rzeczowo – finansowe badanych okresów. Podejmowane uchwały dotyczące zmiany stawek zależnych i niezależnych od Spółdzielni omówione zostały na stronie 43 protokołu lustracji. Natomiast stosowane stawki opłat przedstawione zostały w tabeli **Jednostkowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążające lokale mieszkalne** będącej załącznikiem Nr 7 do protokołu lustracji i w uchwałach Rady Nadzorczej wprowadzającej zmiany opłat w badanym okresie.

Zdaniem lustracji Spółdzielnia na bieżąco dokonywała kalkulacji opłat za lokale, lecz nie ustalała opłat na poziomie ponoszonych kosztów, aby nie dopuszczać do powstawania niedoborów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia zgodnie z art. 4 ust. 7 i 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 13 ust. 13 Statutu zawiadamia o zmianie opłat zależnych od Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku opłat niezależnych od Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmian wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienia o zmianie opłat są dostarczane każdemu mieszkańcowi Spółdzielni.

Lustrator nie wnosi uwag do tej części działalności Spółdzielni.

3. Gospodarka lokalami użytkowymi



Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w Dziale 5.2 - Najem lokalu w § 98 ust.1 obowiązujących Statutów stanowi, iż Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i osobom prawnym lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym wolne w sensie prawnym. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w „Regulaminie wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu SM „Felin” w Lublinie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 28.01.2019 roku uchwałą Nr 3/19 oraz są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą w formie pisemnej. Spółdzielnia w badanym okresie wynajmowała 8 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 375,60 m², niesprzedane garaże i miejsca postojowe na ul. Gęsiej, wolne piwnice i pomieszczenia gospodarcze, jeżeli nie były użytkowane przez mieszkańców. Umowy najmu lokali z najemcami określają prawa i obowiązki najemców, wysokość miesięcznych czynszów i terminy ich uiszczania, obowiązujący podatek Vat, inne opłaty oraz czas trwania najmu. Umowy szczegółowo precyzują obowiązki i prawa najemcy i wynajmującego. Z analizy dokumentów do protokołu lustracji wynika, że na 31 grudnia 2020 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie posiadała ogółem 24 lokali użytkowych, 268 garaży i 94 miejsc postojowych o łącznej powierzchni użytkowej 9 158,75 m², w tym:

- 4 lokale posiadające własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej 231,50 m²,
- 9 lokali posiadających odrębną własność lokalu o powierzchni użytkowej 592,47 m²
- 3 lokale własne SM o powierzchni użytkowej 361,17 m² w tym – biuro Spółdzielni przy ul. Władysława Jagiełły 10,
- 8 lokali w najmie o powierzchni użytkowej 375,60 m²,
- 268 garaży w tym: 127 garaży na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i 139 garaży na zasadach odrębnej własności lokali i 2 garaże w najmie o łącznej powierzchni użytkowej 4 490,13 m²,
- 94 miejsc postojowych w tym: 18 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w najmie i 74 na zasadach odrębnej własności lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3 107,88 m².

Spółdzielnia posiada również 4 lokale mieszkalne w najmie o łącznej powierzchni użytkowej 103 m². Lustrator sprawdził wrywkowo umowy najmu zawarte w badanym okresie i stwierdził, iż zawarte umowy i aneksy do umów w należyty sposób zabezpieczają interesy Spółdzielni. Stawki najmu ustalane są indywidualnie dla każdego najemcy lokalu użytkowego w zależności od specyfiki prowadzonej działalności gospodarczej, natomiast dla garaży, miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych ustalano jednakowe stawki. Dokumentacja umów najmu prowadzona jest prawidłowo.



Ilość lokali użytkowych i ich powierzchnię na dzień 31.12.2020 r. przedstawia załącznik Nr 2 do protokołu lustracji.

Uwag do prowadzonej działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie stwierdzono.

4. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali za media i windykacja należności

Stan zadłużenia w opłatach za zajmowane lokale mieszkalne, struktura zadłużenia, ilość zadłużonych lokali i okresów trwania zadłużenia w latach 2018 – 2020 ilustruje Tablica **Zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali mieszkalnych** stanowiąca załącznik Nr 8 do protokołu lustracji.

Poniższa tabela ilustruje stan zadłużenia w okresie objętym badaniem lustracyjnym:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Roczny wymiar opłat w zł	6 980 517,23	6 839 377,75	7 200 530,57
2.	Zaległość na 31.12.	544 249,75	620 808,05	498 804,08
3.	Wskaźnik zadłużenia w %	7,80 %	9,08 %	6,93 %
4.	Zaległości do 3 miesięcy	158 305,12	153 043,64	145 292,61
5.	Zaległości ponad 3 miesięczne	385 944,63	467 764,41	353 511,47
6.	Liczba lokali zadłużonych ogółem	578	536	513
	w tym powyżej 3 miesięcy	82	91	56
7.	Ilość spraw skierowanych do Sądu ogółem	5	2	6
8.	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją lokatorów	0	0	0

Z przedstawionych wyżej danych wynika, że zadłużenie z tytułu opłat za lokale w 2019 roku zwiększyło się o 76 558,30 zł w porównaniu do 2018 roku i zmniejszyło się w 2020 roku o 122 003,97 zł w porównaniu do roku 2019. Podobnie wskaźnik zadłużenia tj. kwota zadłużenia na koniec każdego roku kalendarzowego objętego badaniem lustracyjnym do rocznego wymiaru opłat w badanym okresie wyniósł w 2018 roku 7,80 %, zwiększył się w 2019 roku do poziomu 9,08 % i zmniejszył się w 2020 roku do poziomu 6,93 %.

Ilość zadłużonych lokali wynosiła 578 lokali, zmniejszyła się do 536 lokali w 2019 roku i zmniejszyła się do 513 lokali w 2020 roku.

Ilość zadłużonych lokali mieszkalnych w stosunku do ogółu lokali wynosiła: w 2018 roku 41,08 %, w 2019 roku 38,10 %, i w 2020 roku 36,46 %.

Z ogólnej kwoty zadłużenia:

a/ zadłużenia do 3 miesięcy stanowiły:

- w 2018 roku 29,09 % ogólnego stanu zadłużenia,
- w 2019 roku 24,65 % ogólnego stanu zadłużenia,
- w 2020 roku 29,13 % ogólnego stanu zadłużenia.

b/ zadłużenia powyżej 3 miesięcy stanowiły:

- w 2018 roku 70,91 % ogólnego stanu zadłużenia,
- w 2019 roku 75,35 % ogólnego stanu zadłużenia,
- w 2020 roku 70,87 % ogólnego stanu zadłużenia.

Średnia wysokość zadłużenia przypadająca na lokal wynosiła w:

- w 2018 roku – 386,82 zł,
- w 2019 roku – 441,23 zł,
- w 2020 roku – 354,52 zł.

W badanym okresie na konto Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie wpływały z Miejskiego Ośrodka Opieki Społecznej w Lublinie kwoty dofinansowania do utrzymania lokali mieszkalnych /dodatki mieszkaniowych/.

Z przedłożonych lustratorowi dokumentów i wyliczeń wynika, że poziom wartości zadłużenia i wskaźnik jego wielkości w stosunku do rocznego wymiaru opłat wzrósł w 2019 roku w stosunku do roku poprzedniego i zmniejszył się w roku 2020.

Spółdzielnia składała do Sądu pozwy o zapłatę w postępowaniu uproszczonym: w roku 2018 5 pozwów, w 2019 roku 2 pozwy i w 2020 6 pozwów. Uzyskane nakazy zapłaty w przypadku nie spłacania zadłużenia kierowane były do egzekucji komorniczej. Spółdzielnia nie składała w badanym okresie pozwów o eksmisję z lokalu i nie zrealizowała żadnej eksmisji.

Z dokumentów będących przedmiotem lustracji za badany okres wynika, iż dotychczasowe działania windykacyjne w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie polegały na:

- prowadzeniu systematycznej analizy zadłużeń użytkowników lokali,
- wysyłaniu wezwań do uregulowania należności,
- wzywał dłużników na indywidualne rozmowy,
- prowadzeniu rozmów z dłużnikami z możliwością spłaty zadłużenia w ratach,
- informował o możliwości uzyskania dodatków mieszkaniowych,
- naliczał i egzekwował od nieterminowych wpłat odsetki w wysokości ustawowej.

Spółdzielnia zgodnie z § 138 ust. 6 Statutu pobiera odsetki za zwłokę od nie wpłaconych w terminie opłat za lokale w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą i uzyskała odsetki od nieterminowych wpłat w wysokości:

- za 2018 rok – 21 716,99 zł
- za 2019 rok – 12 680,98 zł

- za 2020 rok – 17 992,08 zł

Lustrator nie wnosi uwag do sposobu prowadzenia windykacji, należy wzmocnić te działania aby obniżyć kwoty zadłużenia, szczególnie zadłużenia powyżej 3 miesięcy.

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych lokali użytkowych obrazuje tablica Nr 9 stanowiąca załącznik Nr 9 do protokołu lustracji.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Roczny wymiar opłat w zł	163 569,62	168 710,53	179 946,05
2.	Zaległość na 31.12.	7 589,62	13 356,02	10 081,23
3.	Wskaźnik zadłużenia w %	4,64 %	7,92 %	5,60 %
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	15	17	16

Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych są regulowane w większości w następnym miesiącu. Zaległości w opłatach powyżej 3 miesięcy na 31.12. badanego roku posiadało w 2019 roku 2 dłużników i w 2020 roku 1 dłużnik, są to kwoty w 2018 roku 7 589,33 zł, w 2020 roku 10 081,23 zł i 13 356,02 zł za 2019 rok.

Zaległości zwiększyły się o 5 766,69 zł w 2019 w stosunku do roku 2018 i zmniejszyły się w 2020 roku o 3 274,79 zł według stanu na 31.12.2020 rok w porównaniu do 31.12.2019 roku. Podobnie zwiększał lub zmniejszał się wskaźnik zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat i wynosił na 31.12.2018 r. 4,64 %, na 31.12.2019 r. 7,92 % i na 31.12.2020 rok 5,60 %. Spółdzielnia nie kierowała w badanym okresie zalegających z opłatami za lokale użytkowe i garaże do Sądu.

Lustrator uznaje za celowe, aby Zarząd i Rada Nadzorcza w dalszym ciągu sprawę windykacji należności traktowały jako jedno z bardzo ważnych działań. Pozwoli to Spółdzielni na poprawienia ściągłości zadłużeń za lokale, a także wpłynie korzystnie na zmniejszenia wskaźnika zadłużenia i poprawę płynności finansowej Spółdzielni.

5. Treść umów o usługi komunalne i ich realizacja

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie posiada podpisane umowy z przedsiębiorstwami komunalnymi i zewnętrznymi podmiotami gospodarczymi na:

- dostawę energii elektrycznej do budynków mieszkalnych, garaży i lokali administracyjno - biurowych z PGE Obrót S.A. Oddział z siedzibą w Lublinie ,
- dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków z MPWiK Sp. z o.o. w Lublinie,

- dostawę energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzanie wody, konserwację instalacji co i cw z Lubelskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S. A. w Lublinie,
- odczytywanie podzielników ciepła i rozliczanie energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania z odczytem radiowym z firmą ISTA Sp. z o.o. w Lublinie,
- dokonywanie odczytów wodomierzy z odczytem radiowym na zimną i ciepłą wodę przez firmę Techem Sp. z o.o. O/Poznań,
- usługi prawnicze z Kancelarią Adwokacką adwokat Andrzej Gózdź Lublin,
- usługi informatyczne i administrowanie systemem informatycznym z firmą UNISOFT Sp. z o.o. Gdynia,
- wywóz odpadów od lokali użytkowych z firmą KOM - ECO S. A. Lublin,
- przeglądy przewodów wentylacyjnych, urządzenia gazowe w mieszkaniach i garażach przez Spółdzielnię Pracy Kominiarzy Lublin,
- naprawa instalacji c.o., konserwacja i remont kotłowni przy ul. Pergolowej przez firmę Tchórzewski Serwis Bartosz Tchórzewski Lublin,
- konserwację dźwigów, przeglądy i ocena stanu technicznego dźwigów z firmą „Inwestprojekt – Dźwig” Sp. Z o.o. Lublin,
- konserwację instalacji domofonowej i instalacji RTV z firmą PUH „AZART” Sp. z o.o. / os. Gęsia, Pergolowa i ul. Jaskółcza / i firmą PHU „VENTA” Lublin – os. Jagiellońskie,
- sprzątanie klatek schodowych z firmą Promar PUH Ewa Białołch i Piotr Rola Sp. J. Lublin i firmą EPI Lilianna Gawron Dominów,
- prowadzenie pogotowia technicznego i instalacji z Zakładem Technicznym SM Sp. z o.o. ZTSM Lublin,

Z treści zawartych umów z wyżej wymienionymi Zakładami, jak i z innymi zewnętrznymi podmiotami wynika, że precyzują one:

- obowiązki Zakładu w zakresie dostawy określonej w umowie usługi,
- granice władania i odpowiedzialności eksploatacyjnej, w tym obowiązki stron w zakresie utrzymania instalacji,
- wysokość opłat za usługi,
- tryb rozliczeń finansowych za dostarczone usługi.

Z dokumentów udostępnionych lustratorowi wynika, że wszystkie faktury za dostarczone usługi były poddane kontroli formalnej, merytorycznej i rachunkowej przed ich zapłatą przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie. Zawarte umowy zabezpieczają interesy Spółdzielni.

6. Ubezpieczenie majątku Spółdzielni

W badanym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie ubezpieczała mienie Spółdzielni w Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA S. A. z/s w Łodzi, ubezpieczeniem objęto:

- budynki mieszkalne, garaże i miejsca postojowe,
- sprzęt elektroniczny stacjonarny i przenośny.

Polisy zawarte przez SM w trybie przetargowym obejmują okres jednego roku i corocznie są odnawiane.

W badanym okresie zawarto polisy:

- od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. o numerze 640011107486
- od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. o numerze 640011109150
- Ostatnia polisa obejmująca okres badany zawarta była na okres od 01.01.2020 roku do 31.12.2020 roku o numerze 640011111744.

Ubezpieczenia obejmują ubezpieczenia od wszystkich ryzyk:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych,
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku,
- oc w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami,
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego, urządzeń zewnętrznych i instalacji, szyb i przedmiotów szklanych.

Spółdzielnia corocznie wnosi opłaty roczne na Krajową Radę Spółdzielczą. Spółdzielnia jest członkiem Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, gdzie corocznie opłaca składkę członkowską, Spółdzielnia w latach 2018 – 2020 nie prowadziła działalności społeczno – wychowawczej i inwestycyjnej.

VIII. GOSPODARKA REMONTOWA

1. Nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni sprawuje Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni ds. GZM – Pan Dariusz Siwek.

Zastępca Prezesa Zarządu d/d GZM kieruje całokształtem spraw związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, remontami, eksploatacją i konserwacją bieżącą zasobów wykonywanymi przez pracowników Spółdzielni, jak też systemem zleconym. W Spółdzielni drobne remonty, naprawy i bieżąca konserwacja zasobów wykonywana jest przez konserwatorów Spółdzielni, natomiast większe prace remontowe zlecane są osobom lub firmom zewnętrznym.

Spółdzielnia w oparciu o art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 130 ust. 1 d Statutu tworzy fundusz remontowy.

Tworzenie i wydatkowanie środków funduszu remontowego w Spółdzielni - w okresie objętym lustracją – określone było w Regulaminie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w SM „Felin” w Lublinie uchwalonego przez Radę Nadzorczą dnia 29.11.2010 roku – uchwałą Nr 19/10, zmienionego w dniu 19.08.2019 roku uchwałą Rady Nadzorczej Nr 41/2019 i uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/20 z 24.02.2020 roku.

Spółdzielnia w badanym okresie opracowywała projekty planów remontów, które obejmowały zakres rzeczowy i poziom finansowania poszczególnych prac w poszczególnych nieruchomościach. Plany rzeczowo – finansowe funduszu remontowego na poszczególne lata były uchwalane przez Radę Nadzorczą:

- Dnia 19.07.2018 roku – uchwała Nr 23/18 – plan na 2018 rok,
- Dnia 02.10.2018 roku – uchwała Nr 37/18 – zmiana planu na 2018 rok / dodano - wymiana drzwi/,
- Dnia 02.10.2018 roku – uchwała Nr 39 /18 – zmiana planu na 2018 rok / dodano - wymiana opraw oświetleniowych/,
- Dnia 15.04.2019 roku – uchwała Nr 16/19 – plan na 2019 rok,
- Dnia 28.10.2019 roku – uchwała Nr 54/19 – zmiana planu na 2019 rok,
- Dnia 16.12.2019 roku – uchwała Nr 60/19 – plan na 2020 rok,
- Dnia 18.05.2020 roku – uchwała Nr 15 i 16 – zmiana planu remontów na 2020 rok,
- Dnia 19.10.2020 roku i 14.12.2020 roku – uchwały Nr 31/20 i 34/20 – zmiana uchwały Nr 60/19 z 16.12.2020 roku – plan na 2020 rok.

W badanym okresie tj. w latach 2018 – 2020 potrzeby remontowe ustalano na podstawie przeglądów okresowych budynków, przeglądów dokonywanych przez pracowników Spółdzielni, wniosków mieszkańców, uchwał Walnego Zgromadzenia oraz wymogów Prawa Budowlanego.

W okresie objętym lustracją tj. w latach 2018 – 2020 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie były przeprowadzane – stosownie do postanowień art. 62 ust. 1 pkt. 1 i 2 Prawa Budowlanego przeglądy:

- a/ coroczne przeglądy instalacji i urządzeń gazowych, a także sprawności przewodów wentylacyjnych i spalinowych w mieszkaniach,
- b/ corocznej kontroli sprawności technicznej budynku
- c/ dokonywanie raz na 5 lat przeglądy stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych, estetyki obiektu budowlanego oraz ich otoczenia,
- d/ dokonywano raz na 5 lat przeglądu instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów. Przegląd odbył się w 2016 oraz 2021 roku .

Przeglądy roczne stanu technicznego budynku i pięcioletnie budowlane były przeprowadzane przez Członków Zarządu, legitymujących się



właściwymi uprawnieniami i kwalifikacjami do ich przeprowadzania. Przeglądy przewodów kominowych, wentylacyjnych i gazowych wykonywane były przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w odpowiedniej specjalności i kwalifikacje do ich przeprowadzania. Protokoły z przeglądów technicznych były sporządzone we właściwej formie. Drobne usterki wynikające z przeglądów w mieszkaniach były usuwane przez użytkowników lokali.

Zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa Budowlanego i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie prowadzi dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego.

Lustrator zapoznał się z książkami budynków zarządzanych przez Spółdzielnię, a dotyczących budynków mieszkalnych:

- przy ul. Jaskółczej 13 w Lublinie,
- przy ul. Królowej Jadwigi 5 i 7 w Lublinie,
- przy ul. Władysława Jagiełły 16 w Lublinie,
- przy ul. Pergolowej 3 w Lublinie.

Książki obiektów budowlanych są prowadzone prawidłowo, wpisy dokonywane były na bieżąco przez osoby do tego uprawnione tj. Pana Stanisława Majchera – Kierownika Administracji.

Spółdzielnia nie posiada opracowanego odrębnego regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, zostało to określone w Regulaminie rozliczania kosztów gzm. Spółdzielnia opracowała „Regulamin używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców”. Regulamin ten zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/09 z dnia 11.05.2009 roku i zmieniono uchwałą Rady Nadzorczej Nr 49/18 z dnia 18.12.2018 roku uchwałą Nr 31/19 z 27.05.2019 roku i uchwałą Nr 38/19 z 15.07.2019 roku.

2. Akumulacja środków finansowych na remonty i finansowanie remontów

Podstawowym źródłem akumulacji środków funduszu remontowego są odpisy odnoszone w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w kalkulowane w wymiar opłat za używanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży według stawek określonych za 1 m² powierzchni użytkowej i uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Obowiązek tworzenia funduszu remontowego wynika z art. 6 ust. 3 ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych i § 130 ust. 1 pkt. d obowiązującego Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego określa „Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SM „Felin” w Lublinie uchwalony przez Radę Nadzorczą

29.11.2010 roku – uchwała Nr 19/10 obowiązujący od 01.12.2010 roku i zmieniony uchwałą Nr 41/19 Rady Nadzorczej w dniu 19.08.2019 roku i uchwałą Nr 4/20 z 24.02.2020 roku. Fundusz zasilony był w roku 2019 środkami z podziału nadwyżki bilansowej za 2018 rok zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 3/2019 z 27.11.2019 roku w wysokości 113 875,29 zł. Kwotę 5 766,59 zł, stanowiącą pożytki nieruchomości przy ul. Wł. Jagiełły 2, 12 i 16, ul. Gęsiej 17, 19, 21 i 23, ul. Pergolowej 1, 3 i 5 przeznaczono na fundusz remontowy nieruchomości, z których pożytki te pochodzą, a kwotę 108 108,70 zł przeznaczono na pokrycie wzrostu zaliczki na fundusz remontowy dla członków Spółdzielni.

W badanym okresie tj. latach 2018 – 2020 członkowie Spółdzielni wnosili opłaty na fundusz remontowy w wysokości 0,35 – 0,40 zł za m² powierzchni użytkowej od lokali mieszkalnych na ul. Pergolowej i Gęsiej oraz 1,50 zł/ m² powierzchni użytkowej od pozostałych lokali.

W badanym okresie nie zmieniano stawek na fundusz remontowy.

Akumulacja i wydatkowanie środków funduszu remontowego w latach 2018 – 2020 przedstawia się następująco:

L .p	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Stan funduszu na 01.01.	39 803,88	739 515,77	889 894,93
2.	Odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych. i garaży	784 866,83	787 772,43	796 785,92
3.	Nadwyżki bilansowa i inne wpływy	0	113 875,29	0
4.	Wydatki na remonty	85 154,94	751 268,56	216 004,60
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	739 515,77	889 894,93	1 470 676,25

Wielkość środków finansowych do zabezpieczenia prac remontowych w latach 2018 – 2020 przedstawia Tablica Nr 10 **Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych stanowiąca załącznik do protokołu lustracji.**

Z analizy wpływów i wydatków funduszu remontowego wynika, że miały one umocowanie ustawowe, statutowe oraz były zgodne z obowiązującymi w tym zakresie regulaminem.

Stwierdzono, iż fundusz remontowy w budynkach przy ul. Wł. Jagiełły był przekroczony na łączną kwotę 144 254,42 zł. Stan minusowy funduszu na 31.12.2020 rok wynosił w budynkach: Nr 6 - 61 725,57 zł, Nr 12 - 30 675,32 zł, Nr 16 - 49 545,01 zł i na garażach - 2 308,52 zł. Zgodnie z obowiązującym regulaminem możliwe jest przejściowe angażowanie środków funduszu remontowego pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami. Zdaniem lustracji takie rozwiązania mogą mieć miejsce z uwagi na przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie określono, iż Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej

nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 5.02.2015 roku sygn. Akt K60/13 stwierdził, że obowiązek ewidencjonowania wpłat na ten fundusz w podziale na nieruchomości nie oznacza nakazu przeznaczania tych kwot na remonty wyłącznie tej nieruchomości, której lokatorzy dokonywali tych wpłat. Zestawienie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości według stanu księgowego na 31.12.2020 r. stanowi załącznik Nr do 30 protokołu lustracji.

3. Wydatkowanie środków funduszu remontowego oraz tryb doboru wykonawców robót remontowych

W latach objętych lustracją tj. 2018 – 2020 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie poniosła wydatki na remonty na łączną kwotę 1 052 428,10 zł, w tym:

- w 2018 roku – w wysokości 85 154,94 zł,
- w 2019 roku – w wysokości 751 268,56 zł,
- w 2020 roku – w wysokości 216 004,60 zł.

Z analizy dokumentów wynika, że w latach 2018 – 2020 objętych badaniem lustracyjnym największe pozycje wydatków remontowych to remonty zaprezentowane w poniższej tabeli:

L p.	Wyszczególnienie nakładów	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Remont klatek schodowych	2 268,00	126 937,16	90 603,22
2.	Wymiana oświetlenia części wspólnych na LED	1 889,99	205 034,51	7 096,73
3.	Remonty elewacji i balkonów	21 907,05	95 414,31	8 821,08
4.	Remont dźwigów	17 885,99	1 523,21	13 386,29
5.	Czyszczeni pionów i poziomów kanalizacyjnych	5 705,21	42 471,76	894,15
6.	Wymiana stolarki okiennej na klatkach i w piwnicach	0	146 309,29	0
7.	Remont domofonów i wiatrołapów	2 951,19	14 829,61	53 372,16
8.	Roboty drogowe	6 279,68	3 481,08	1 303,10
9.	Naprawa bram wjazdowych	14 812,89	3 728,73	2 526,42
10.	Remont szlabanów	0	48 559,88	0
11.	Remont dachów	754,08	18 539,69	13 561,94
12.	Remont pomieszczeń na			

	wózki i zsyków	9 574,20	0	6 047,68
13.	Naprawa schodów	0	33 000,00	0
14.	Plac zabaw, ławki, zieleń	0	9 094,54	3 385,30
15.	Monitoring	0	0	5 651,92
16.	Ogrodzenie	0	0	9 354,61
17.	Remont kotłowni	1 126,66	2 344,79	0
	Razem	85 154,94	751 268,56	216 004,60

Według informacji Zarządu w 2018 i 2020 roku zakres prac remontowych został ograniczony do prac niezbędnych z uwagi na konieczność gromadzenia środków w celu przeprowadzenia bardziej kosztownych remontów zaplanowanych na 2019 i 2021 rok.

Potrzeby remontowe Spółdzielni były znacznie większe niż możliwości ich zaspokojenia, wynikające z braku środków na remonty zgromadzonych na funduszu remontowym. W planach remontów ujmowano tylko prace najpilniejsze. Oprócz w/w prac dokonywano w badanych latach remonty bieżące wynikające z bieżących potrzeb. Remonty bieżące dokonywane były przez pracowników Spółdzielni, a sposób rozliczenia konserwatorów w ciężar funduszu remontowego określono w § 2 ust. 3 regulaminu.

Z analizy dokumentów wynika, że w latach 2018 – 2020 większość prac remontowych wykonywana była przez firmy zewnętrzne wyłonione w przetargach. Pozyskiwanie wykonawców robót dokonywano w trybie i na warunkach określonych w „Regulaminie przetargów na roboty remontowe w SM „Felin” uchwalony przez Zarząd w dniu 28.04.2011 roku i aneksem Nr 1 z 01.08.2016 r., aneksem Nr 2 z 08.08.2017 r. oraz „Regulaminie postępowania przy dokonywaniu zamówień na dostawy, usługi, roboty remontowe – budowlane, instalacyjne oraz inne na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone w SM „Felin” w Lublinie” uchwalonym w dniu 15.07.2019 roku uchwałą Nr 36/2019 Rady Nadzorczej.

Postępowanie przetargowe, a więc wybór wykonawcy robót przeprowadzała Komisja Przetargowa powołana przez Zarząd Spółdzielni, w skład której wchodził: Prezes Zarządu Pan Piotr Baranowski lub Zastępca Prezesa ds. GZM Pan Dariusz Siwek i Kierownik Administracji Pan Stanisław Majcher przy udziale dwóch członków Rady Nadzorczej.

Lustrator zapoznał się z dokumentacją z przeprowadzonych przetargów na malowanie klatek schodowych w 2018 i 2019 roku i wymianę wodomierzy na zimną i ciepłą wodę z odczytem radiowym i urządzeniem do odczytu tych wodomierzy w 2020 roku oraz złożonych dokumentów jakie powinna zawierać oferta dla potwierdzenia warunków udziału w przetargu oraz ważności oferty.

Skład Komisji Przetargowej każdorazowo ustalał Zarząd Spółdzielni podejmując w tym względzie uchwałę.




Komisja sporządziła protokoły ze swoich posiedzeń, gdzie zostały wyłonione firmy, które spełniły warunki przetargu i wykazały najkorzystniejszą ocenę z zaoferowanych cen. Sporządzone protokoły zostały podpisane przez członków komisji.

Na podstawie ustaleń komisji, Zarząd Spółdzielni zawierał z firmami, które wygrały przetarg umowy na realizację zadań.

W umowach został określony:

- szczegółowy zakres robót do wykonania,
- termin wykonania robót,
- wynagrodzenie za wykonanie prac objętych zakresem robót,
- formę i termin zapłaty wynagrodzenia
- gwarancję na wykonane roboty i zabezpieczenie należytego wykonania umowy,
- kary umowne po stronie wykonawcy i zamawiającego.
- zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

Po wykonaniu robót sporządzano protokół odbioru robót na podstawie których wystawiono faktury. Lustrator dokonał sprawdzenia wystawionych faktur na n/w roboty remontowe.

Lustrator wybrał losowo przeprowadzone przetargi na wybór wykonawcy na:

1. Malowanie klatek schodowych – ul. Jaskółcza 13, Pergolowa 1, 3,4, 5 w 2018 roku.

Przetarg był zorganizowany w dniu 29.08.2018 roku, gdzie wybrano z trzech złożonych ofert do wykonywania w/w prac firmę EL. ENERGY Robert Wróbel Świdnik Duży oferującego realizację całości zamówienia za cenę netto 45 600,00 zł, której ofertę uznano za najkorzystniejszą z uwagi na najniższą cenę .

W dniu 14.09.2018 roku podpisano umowę Nr 5/R/2018 określając zakres rzeczowy robót, termin rozpoczęcia i zakończenia robót, wynagrodzenie i kary umowne.

Ostateczny odbiór wykonanych prac nastąpił w dniu 18.01.2019 roku.

Wykonawca dodatkowo nieodpłatnie pomalował zejścia do piwnic i Spółdzielnia odstąpiła od naliczania kar umownych. Wykonawca wystawił fakturę Nr 2/01/2019 z 30.01.2019 roku na kwotę Nr 45 600,00 zł + 8 % Vat =49 248,00 zł.

2. Malowanie klatek schodowych przy ul. Królowej Jadwigi 1, 7, 19 / klatka V – VIII / i Władysława Jagielly 24 / kl. I – IV / w 2019 i 2020 roku.

Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej dotyczącego wyboru wykonawcy na wykonanie w/w prac został spisany i podpisany przez członków komisji w dniu 16.07.2019 roku. Z pięciu złożonych ofert Komisja Przetargowa wybrała najkorzystniejszą ofertę ze względu na najniższą cenę i okres gwarancji firmę Malarstwo Usługi Remontowo – Budowlane Sławomir Szysiak z Lubartowa, z którą Zarząd Spółdzielni w dniu 29.07.2019 roku zawarł stosowną umowę Nr 12/

R/2019. Następnie podpisano 5 aneksów do umowy zwiększając zakres robót o budynki przy ul. Królowej Jadwigi 5, 11,15, Wł. Jagiełły 10, Pergolowej 4 / I klatka/ i 5 / VI kl. / oraz malowanie drzwi wejściowych do piwnic / łącznie 39 klatek schodowych /. Dokonywano odbiorów częściowych przez komisję odbiorową wyłonioną przez Zarząd Spółdzielni. Prace wykonano terminowo, zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie i aneksach do umowy. Protokoły odbioru robót są załącznikami do wystawionych faktur. Sprawdzono wrywkowo Faktury: FA/2019/10/14/1 z 14.10.2019 r. bud. Kr. J 19 i 24 26 608,39 zł + 8 % Vat 2 128,67 zł = 28 737,06 zł, FA/2019/11/06/1 z 06.11.2019 r. - bud. KJ 1 14 466,83 zł + 8% Vat 1 157,35 zł = 15 624,18 zł oraz FA 2020/03/31/1 z 31.03.2020 r. - bud. KJ 15 31 614,00 zł + 8% Vat 2 529,12 = 34 143,12 zł.

3. Wymiana wodomierzy na ciepłą i zimną wodę przy ul. Gęsiej – 365 sztuk w 2020 roku.

Wybór wykonawcy nastąpił w przetargu pisemnym nieograniczonym. Komisja Przetargowa powołana uchwałą Zarządu, w dniu 08.06.2020 roku z 4 ofert wybrała firmę Apator POWOGAZ S.A. Poznań, której ofertę uznano za najkorzystniejszą z uwagi na koszty użytych wodomierzy, cenę zaworów odcinających, przejrzystość działania zintegrowanego systemu odczytów i rozliczeń, możliwość czytania wskazań wodomierzy głównych MPWiK, ze względu na użyte wodomierze tej firmy, oraz samodzielność odczytów i rozliczeń przez Spółdzielnię. Zawarto umowę Nr 19/R/2020 z 09.07.2020 r. na wykonanie w/w prac określając termin rozpoczęcia i zakończenia prac, wynagrodzenie. Protokół odbioru robót sporządzono dnia 21.08.2020 r.. Wystawiono faktury zgodne z zawartą umową odrębnie dla każdego budynku: na kwotę łączną zgodną z zawartą umową:

38 766,50 netto i 42 050,45 zł brutto oraz program INKASO ID na kwotę brutto 3 690,00 zł.

Po analizie dokumentów lustracja stwierdza, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie posiada prawidłowo udokumentowane przez Komisję Przetargową przebieg przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresu robót. Umowy na realizację robót z wykonawcami i dostawcami w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni. Przy wyborze wykonawców przestrzegano zapisów regulaminowych i przy robotach powyżej 20 000,00 zł netto ogłaszano przetarg, a wykonawców wybierano na podstawie złożonych ofert.

Zawarte umowy i wystawione faktury były każdorazowo sprawdzane pod względem formalno-prawnym i merytorycznym przez uprawnione osoby. Załącznikiem do faktury były protokoły odbioru wykonanych robót podpisane przez osoby uprawnione.

Lustrator nie wnosi uwag do gospodarki remontowej Spółdzielni

IX. INFORMACJE KOŃCOWE

Odpowiedzi na pytania postawione w piśmie do lustratora przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Eugeniusza Pidek będącego załącznikiem Nr 24 do protokołu lustracji znajdują się w częściach dotyczących omawiania poszczególnych zagadnień tj:

Ad. punktu 1 – strona 32 wiersz 11-14 od dołu,

Ad. punktu 2 – strona 25 wiersz 1-7 od góry,

Ad. punktu 3 – strona 55 wiersz 10 – 14 pod tabelką i strona 56 wiersz 1-3 od góry. Jeżeli dana nieruchomość nie posiada wystarczających środków na funduszu remontowym, a występuje konieczność wykonania remontu lub usunięcia kosztownej awarii należy zaktualizować odpisy na fundusz remontowy tej nieruchomości lub w sposób formalny sformalizować pożyczki wewnętrzne ustalając sposób i termin spłaty. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. Sygn. Akt K 60/13 stwierdził, że prowadzenie ewidencji przychodów i wydatków funduszu remontowego nie oznacza nakazu przeznaczania tych kwot na remonty wyłącznie tej nieruchomości, której lokatorzy dokonywali tych wpłat. Finansowanie remontów odbywa się w sposób zbliżony do zasady solidarności i współdziałania w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Spółdzielnia nie powinna uzależniać podejmowania prac w danej nieruchomości od zgromadzonych środków pochodzących z wpłat jej mieszkańców, lecz kierować się realnymi potrzebami i kolejnością prac przyjętych w planie remontów. Środki zgromadzone na funduszu remontowym, niezależnie od przypisania do danej nieruchomości, mogą być angażowane w remonty innych nieruchomości. W szczególności należy wykonywać remonty elementów nieruchomości zagrażających życiu mieszkańców, wynikające z awarii.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie prowadziła w okresie od 01.01.2018 roku do 31.12.2020 roku prawidłową działalność pod względem legalności, gospodarności i rzetelności przestrzegając przepisów prawa i postanowień Statutu.

Protokół lustracji pełnej ustawowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie część II – dotycząca działalności samorządowej, gospodarczej i remontowej za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze przekazano Zarządowi i Radzie Nadzorczej /po jednym egzemplarzu/. Każda ze stron protokołu parafowana została przez lustratora i Zarząd Spółdzielni. Lustracja została odnotowana w książce kontroli prowadzonej w Spółdzielni pod nr 5.

Integralną część stanowią następujące załączniki:

- Nr 1 – Aktualny odpis z KRS
- Nr 2 – Zasoby mieszkaniowe
- Nr 3 – Sprawy członkowsko – lokalowe
- Nr 4 – Zatrudnienie i wynagrodzenie



- Nr 5 – Gospodarka gruntami
- Nr 6 – Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- Nr 7 – Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych
- Nr 8 – Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych
- Nr 9 – Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych
- Nr 10 – gospodarka funduszem remontowym w zasobach mieszkaniowych
- Nr 19 – Ramowa tematyka lustracji ustawowej
- Nr 20 – Wnioski polustracyjne – pismo RZRSM w Lublinie z dnia 06.08.2018 roku,
- Nr 21 – Pismo Spółdzielni do RZRSM w Lublinie z 13.07.2021 r. w sprawie wykonania wniosków polustracyjnych
- Nr 22 – Pismo Spółdzielni do RZRSM w Lublinie z 19.05.2021 r.
- Nr 23 – Odpowiedź RZRSM w Lublinie z 21.05.2021 r.
- Nr 24 – Pismo Przewodniczącego Rady Nadzorczej z dnia 02.06.2021 r.
- Nr 25 – Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni
- Nr 26 a, b, c – Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą
- Nr 27 a, b, c – Wykaz uchwał podjętych przez Zarząd
- Nr 28 – Zestawienie kosztów i naliczeń za 2020 rok
- Nr 29 – Ustalenie wyniku lokali użytkowych za 2020 rok
- Nr 30 – Zestawienie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości,
- Nr 31 – Zestawienie spraw sądowych prowadzonych w latach 2018 – 2020.
-

.....
 Lustrator Barbara Drozd
 upr. lustr. Nr 3098/96

Lublin, dnia 29.07.2021 r.

Do stwierdzeń zawartych w protokole Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie nie wnosi zastrzeżeń.

Główny Księgowy

Solniewski

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

Piotr Baranowski

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S CZM

Dariusz Siwek

Lublin, dnia 29 lipca 2021 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIN”
 20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
 tel. 81 746 81 70; -71; -72
 NIP 712-01-63-671. Regon 001216176

