

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE**  
20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81- 525-91-49, [rzrsm@rzrsm.org.pl](mailto:rzrsm@rzrsm.org.pl)  
PKO BP IV O/Lublin nr 3510 2031 76 0000 5002 0011 2003

---

L.dz. 52/2021

Lublin, dnia 23 sierpnia 2021 r.

**Zarząd – ~~Rada Nadzorcza~~**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN”**  
**ul. Władysława Jagiełły 10**  
**20 – 281 LUBLIN**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w okresie od dnia 19 maja 2021 roku do 29 lipca 2021 roku przeprowadził lustrację ustawową pełną obejmującą całokształt prowadzonej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Lustrację wykonano na podstawie zawartej dnia 14.05.2021 roku umowy z Zarządem Spółdzielni. Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień art. 91<sup>1</sup> ustawy z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. Z 2013 roku, poz. 1443) oraz „Trybu przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych” stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały Nr 10/20 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 roku.

Tematyka lustracji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” przedstawiała 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 zagadnienia dotyczące zatrudnienia.
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./,
  - ubezpieczenie mienia.
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. Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe, w tym:
- Zgodność wewnętrznych unormowań prawnych dotyczących rachunkowości,
  - Funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej,
  - Zgodność ewidencji syntetycznej i analitycznej,
  - Stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność gospodarowania środkami pieniężnymi,
  - Rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni i „wyniku finansowego”,
  - Terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni,
  - Rozliczenie finansowe z członkami z tytułu wkładów i opłat eksploatacyjnych,
  - Tryb badania i zatwierdzania sprawozdań finansowych.
10. Informacje końcowe.

Celem lustracji było sprawdzenie Spółdzielni w zakresie legalności, gospodarności oraz rzetelności jej działania.

Protokół składający się z dwóch części sporządzono na podstawie faktów wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa Zarządu ds. GZM, Pełnomocnika Zarządu /Głównego Księgowego oraz pracowników odpowiadających za badane zagadnienia. Lustrator sporządził dwie części protokołu, z których I część obejmująca „część finansową” została bez zastrzeżeń podpisana przez Zarząd Spółdzielni i Głównego Księgowego w dniu 15 czerwca 2021 roku, a II część 29 lipca 2021 roku.

Wyniki lustracji zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej odbytym w formie zdalnej w dniu 23 sierpnia 2021 roku.

Protokół lustracji wraz z niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2017 roku. Ustalenia lustracji zostały przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pismem RZRSM z 06 sierpnia 2018 roku – L. dz. 65/2018. Sformułowano 11 wniosków polustracyjnych, które zostały zrealizowane.

Z ustaleniami lustracji działalności Spółdzielni za lata 2014 – 2017 i wnioskami polustracyjnymi Zarząd zapoznał Członków na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dwóch częściach w dniach 24 i 25 czerwca 2019 roku. O realizacji wniosków polustracyjnych Zarząd Spółdzielni poinformował Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie pismem z dnia 13.07.2021 roku.

Przeprowadzona obecna lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie – jak wynika z treści protokołu – wykazała między innymi, że:

1. Podstawą prawną działalności Spółdzielni w badanym okresie był uchwalony 07.06.2010 roku przez Zebranie Przedstawicieli Członków Statut, zarejestrowany w KRS 19.08.2010 roku oraz zmieniony:
  - uchwałą Walnego Zgromadzenia odbytego w 5 częściach w dniach 25 – 29 czerwca 2018 roku Nr26/2018 i zarejestrowany w KRS w dniu

30.10.2018 roku . Dokonano zmian w Statucie poprzez przyjęcie tekstu jednolitego. Zmiany zostały dokonane w związku wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 roku / Dz. U z 2017 roku, poz. 1596 ,

- uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 33/19 z dnia 11 stycznia 2019 roku poprzez przyjęcie tekstu jednolitego Statutu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały. Statut zarejestrowany został w KRS w dniu 28.02.2019 roku,

- uchwałą Nr 12/19 Walnego Zgromadzenia odbytego w dwóch częściach w dniu 24 i 25 czerwca 2019 roku poprzez przyjęcie tekstu jednolitego Statutu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały.

Obecnie obowiązujący Statut został zarejestrowany postanowieniem Sadu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 08 sierpnia 2019 roku LU.VI.NS – REJ.KRS/13399/19/49.

Spółdzielnia na bieżąco dokonuje wymaganych ustawą wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym. Dotyczą one zarówno zmian w Statucie jak i składzie organów uprawnionych do nadzoru oraz reprezentacji.

2. Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne wymagane i niezbędne do prowadzonej działalności Spółdzielni. Uaktualnienia i dostosowania do obowiązujących przepisów i Statutu uchwalonego w 2018 i 2019 roku wymaga regulamin Zarządu.
3. Obrady organów statutowych Spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, były zwoływane w wymaganych przepisami terminach, podejmowały uchwały i decyzje zgodne z postanowieniami Statutu, Regulaminem Rady Nadzorczej i przepisami prawa. Dokumentacja z prac Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej i Zarządu była prowadzona prawidłowo i w sposób należyty przedstawia treść ich obrad i podjęte uchwały. Wyjątkiem są trzy uchwały Rady Nadzorczej nie należące do kompetencji tego organy tj. uchwała nr 2/19 dotycząca uchwalenia regulaminu obrad Rady Nadzorczej, Nr 46/18 zwołania Walnego Zgromadzenia na dzień 11.01.2019 rok i Nr 6/19 wykreślenie z rejestru członków. Dokumentacja z prac organów samorządowych Spółdzielni jest prowadzona właściwie i jest przechowywana

zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza zajmowała się w przeważającej mierze zagadnieniami ekonomiczno – finansowymi i gospodarczymi, a także sprawowała swoją funkcję kontrolno – nadzorczą w odniesieniu do pracy Zarządu i całokształtu działalności Spółdzielni. Rada Nadzorcza w badanym okresie odbyła 43 protokołowanych posiedzeń podejmując 149 uchwał.

Po przeanalizowaniu dokumentów dotyczących działalności Rady Nadzorczej należy stwierdzić, że prowadzi ona skuteczną kontrolę działalności Spółdzielni i pracy Zarządu.

Zarząd Spółdzielni zajmował się sprawami bieżącymi Spółdzielni nie zastrzeżonymi do kompetencji innych organów. W badanym okresie odbył 66 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 187 uchwał. Uchwały dotyczyły głównie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, powołania Komisji Przetargowej i odbiorowej, rozpatrzenia reklamacji związanych z rozliczeniem energii cieplnej według nowego regulaminu.

Organy samorządowe Spółdzielni działają w ramach swoich umocowań prawnych.

4. Struktura organizacyjna zatwierdzona przez Radę Nadzorczą w 2019 roku odbiega od obecnego stanu zatrudnienia. Opiewała ona zatrudnienie na poziomie 23 etatów, natomiast przeciętne zatrudnienie w 2019 roku wyniosło 18,5 etatu i w 2020 roku 18,3 etatu. Dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przestrzegano przepisów prawa pracy, bhp i ppoż. Stan zatrudnienia w odniesieniu do wielkości Spółdzielni pozwala na prowadzenie prawidłowej działalności w zakresie obsługi zasobów Spółdzielni i prowadzonej działalności termomodernizacyjnej.
5. Stan prawny gruntów będący we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Grunty będące we władaniu Spółdzielni o powierzchni 10,60 ha są zagospodarowane poprzez wybudowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w obrębie ulicy Królowej Jadwigi, Władysława Jagiełły, Jaskólczej, Pergolowej i Gęsiej wraz z miejscami postojowymi oraz segmentami garażowymi i infrastrukturą techniczną oraz placami zabaw. Stan

prawny gruntów jest uporządkowany, a dokumentacja prawidłowa i kompletna. Spółdzielnia w 2019 roku przekształciła wieczyste użytkowanie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe o powierzchni 7 029 m<sup>2</sup> we własność na mocy przepisów ustawy z 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/.

6. Dokumentacja członkowska prowadzona przez Spółdzielnię jest kompletna i nie budzi zastrzeżeń. Przestrzegano zasad przyjmowania w poczet członków po zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 roku. W 2017 roku wykreślono z rejestru Spółdzielni członków nie posiadających prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni, a w 2019 członków oczekujących. Od 09 lipca 2017 roku osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przyjmowani są w poczet członków bez składania deklaracji, a posiadające odrębną własność lokalu po złożeniu deklaracji.
7. Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów nie wykazał zaniedbań w zakresie ich utrzymania w odpowiednim stanie technicznym i porządkowym. Stan techniczny budynków jest dobry. Elewacje, balkony, obróbki blacharskie, okna i drzwi na klatkach schodowych są w dobrym stanie technicznym. Spółdzielnia dba o zieleń i porządek wokół budynków i na klatkach schodowych oraz przeprowadza na bieżąco remonty. Wyjątkiem są elewacje na osiedlu Pergolowa oraz część balkonów na osiedlu Pergolowa i Gęsia, które wymagają remontów.
8. W badanym okresie Spółdzielnia dokonywała okresowych kontroli stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, na podstawie których sporządzane zostały roczne rzeczowo-finansowe plany remontów. Przeprowadzono okresowe kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków, wymagane art. 62 ustawy Prawo Budowlane. Wyniki kontroli odnotowane w prawidłowo prowadzonych księzkach obiektu budowlanego.
9. Działania Zarządu i Rady Nadzorczej w zakresie windykacji należności były prowadzone należycie. Działania te winny być zintensyfikowane, gdyż w 2019 roku znacząco zwiększyła się kwota zadłużenia od lokali mieszkalnych i wskaźnik zadłużenia, który na dzień 31.12.2020 rok wyniósł kwotę 498

804,08 zł, co stanowi 6,9% w stosunku do obciążeń rocznych. Zaległości ponad 3 miesięczne stanowią kwotę 353 511,47 zł, co stanowi 70,8% wszystkich należności.

10. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na podstawie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Remonty w badanym okresie były prowadzone ze środków funduszu remontowego. Stan funduszu na 31.12.2020 rok wynosił 1 470 676,25 zł. Wybór wykonawców i udokumentowanie zamówień robót remontowych nie budzi zastrzeżeń, zawarte umowy zapewniają w sposób należyty interesy Spółdzielni. Na każdy badany rok Spółdzielnia posiadała zatwierdzony plan rzeczowo – finansowy funduszu remontowego.
11. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” nie podlega obowiązkowi poddawania sprawozdań finansowych do badania przez biegłego rewidenta.
12. Ewidencja księgowa w okresie objętym badaniem lustracyjnym prowadzona jest na bieżąco w oparciu o ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku z późniejszymi zmianami / Dz. U. Z 2016 roku, poz. 1 047/ oraz Zakładowy Plan Kont, prawidłowo i terminowo. Przestrzegane są zasady polityki rachunkowości opracowane przez Spółdzielnię w 2015. Księgi rachunkowe są prowadzone w sposób umożliwiający ustalenie stanu rozliczeń z członkami Spółdzielni, budżetem i kontrahentami oraz ustalenie stanu majątkowego i wyniku finansowego.
13. Sprawozdanie finansowe zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Badanie przeprowadzała Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej sporządzając odpowiedni protokół z tych prac. **Sprawozdanie finansowe za 2020 rok w sposób uproszczony było zbadane przez lustratora.** Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie. Sprawozdania finansowe za 2017 i 2018 okresie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia Członków odbyte w roku 2018 i 2019 i były zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego i Urzędu Skarbowego. Bilans i Rachunek Zysków i Strat były sporządzane na drukach zgodnych z rozporządzeniem Komitetu Standardów Rachunkowości z 20 października 2015 roku. Sprawozdanie za 2019 i 2020 rok do czasu

zakończenia lustracji nie zostało zatwierdzone ze względu na nie odbyte Walne Zgromadzenie w 2020 i 2021 roku w związku z pandemią COVID - 19.

14. Sprawozdanie finansowe za rok 2020, którego bilans wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę **45 744 497,22 zł**, natomiast rachunek zysków i strat zamyka się wynikiem finansowym stanowiącym zysk netto w kwocie **37 452,21 zł** odzwierciedla stan finansowy i majątkowy Spółdzielni. Stan finansowy Spółdzielni jest stabilny. Sprawozdanie finansowe za 2020 rok może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie , a także może stanowić podstawę do postawienia wniosku o udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za 2020 rok.

W trakcie lustracji drobne uchybienia występujące w działalności Spółdzielni zostały usunięte przez Zarząd.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie w badanym okresie tj. latach 2018 – 2020 była realizowana **prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.**

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie działając na podstawie art. 93 § 1a ustawy Prawo Spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie następujące wnioski polustracyjne wynikające z ustaleń zawartych w protokole:

1. Zaktualizować treść Regulaminu Zarządu poprzez dostosowanie do postanowień Statutu.
2. Uaktualnić strukturę organizacyjną Spółdzielni do obecnego stanu zatrudnienia.
3. Opracować oddzielny Regulamin wynagradzania dla pracowników i Regulamin wynagradzania dla Członków Zarządu Spółdzielni.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 23 ust. 7 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 r. (Uchwała



Nr 10/2020), Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia informację o wnioskach wynikających z protokołu przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni.

Stosownie do art. 93 § 1b, § 2 i § 4 ustawy Prawo spółdzielcze, Zarząd Spółdzielni obowiązany jest corocznie przekazywać Związkowi Rewizyjnemu i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych. Ponadto na żądanie członka Spółdzielni, Zarząd jest obowiązany udostępnić mu do wglądu protokół lustracji, wnioski polustracyjne oraz informację o ich realizacji.

Wnioski z przeprowadzonej lustracji przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Rada Nadzorcza Waszej Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd  
Regionalnego Związku  
Rewizyjnego Spółdzielni  
Mieszkaniowych  
w Lublinie

