

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

W wyniku zawartej w dniu 30 sierpnia 2024 roku umowy Nr 30/2024 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią „FELIN” w Lublinie w dniach od 10 września 2024 roku do 25 października 2024 roku została przeprowadzona lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2023 roku.

Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień „Trybu i zasad przeprowadzania lustracji organizacji spółdzielczych” uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 roku uchwałą Nr 10/2020 i ramową tematyką lustracji pełnej ustawowej działalności spółdzielni mieszkaniowych, przyjętą uchwałą Nr 4/2020 z 27 października 2020 roku Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie.

Tematyka lustracji ustalona w protokole przedstawiała się następująco:

1. Informacja wstępna dotycząca Spółdzielni oraz realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni.
3. Działalność organów samorządowych Spółdzielni.
4. Organizacja służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania, stan zatrudnienia pracowników, dokumentacja akt osobowych.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami:
 - a/ 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, ubezpieczenia /.
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,
 - rozliczania 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 sporządzono na podstawie faktów wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu, Zastępcę Prezesa ds. GZM i Pełnomocnika Zarządu – Głównego Księgowego. **Lustrator sporządził protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Zarząd Spółdzielni i Głównego Księgowego w dniu 12 listopada 2024 roku.**

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

Spółdzielnia przestrzegała wymogu wynikającego z art. 91 § 1 i § 1¹ Prawa Spółdzielczego w zakresie terminu poddawania Spółdzielni lustracji, ponieważ poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku. Ustalenia lustracji zostały przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pismem RZRSM z dnia 23 sierpnia 2021 roku – L. dz.52/2021. Sformułowano trzy wnioski polustracyjne, które zostały zrealizowane. Ustalenia lustracji zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dwóch częściach w dniach 03 – 04 października 2022 roku, bez podjęcia stosownej uchwały wynikającej z zapisów statutowych.

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

1. W okresie objętym badaniem lustracyjnym przedmiot i zasady funkcjonowania Spółdzielni określał Statut:
 - uchwalony 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 oraz
 - Statut uchwalony uchwałami Nr 11/2022 – 22/2022 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dwóch częściach w dniach 3 i 4 października 2022 roku. Dokonano zmian w Statucie poprzez przyjęcie tekstu jednolitego Statutu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały Nr 35/2022 z 4.10.2022 roku Walnego Zgromadzenia. Zmiany dotyczyły: dodano pkt 15 w § 35, ust. 6 w § 59, zmieniono § 56 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, § 57 ust. 1, § 59 ust. 5, § 61 ust. 1, ust. 2, ust. 3, ust. 4, skreślono § 65.

Postanowieniem Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 21.10.2022 roku LU.VI.NS – REJ.KRS/24355/22/219 uchwalone zmiany Statutu zostały wpisane do KRS Spółdzielni Nr 0000168822 w Dziale 1, rubryce 4, poz.

Statut ten został zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia z 28.05.2024 roku w § 37 ust. 4 i skreślono § 37 ust. 5. I wpisany do KRS Spółdzielni 000016822 w Dziale 1, w Rubryce 4, w poz. 9.

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

Spółdzielnia na bieżąco dokonuje wymaganych ustawą wpisów w Krajowym Rejestrze Sądowym. Dotyczą one zmian w składzie organów samorządowych uprawnionych do nadzoru /Radzie Nadzorczej/ i reprezentacji /Zarządzie Spółdzielni/ oraz składaniem sprawozdań finansowych.

Organy samorządowe działają w ramach swoich umocowań prawnych.

Po przeanalizowaniu dokumentów dotyczących działalności Rady Nadzorczej należy stwierdzić, że prowadzi ona skuteczną kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni i pracą Zarządu.

2. Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne wymagane i niezbędne do prowadzonej działalności Spółdzielni. Regulaminy zostały zaktualizowane i dostosowane do obowiązujących przepisów i Statutu Spółdzielni.
3. Organy statutowe Spółdzielni tj. Walne Zgromadzenia odbyte w 2022 i 2023 roku, Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni, były zwoływane w wymaganych przepisami terminach. Walne Zgromadzenia odbyte w dniach 03 – 04.10.2022 roku zostało odbyte w innym terminach niż wynika to z przepisów ustawy Prawo Spółdzielcze ze względu na pandemię COVID – 19. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały i decyzje zgodne z postanowieniami Statutu, Regulaminem obrad Walnego Zgromadzenia i przepisami prawa. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym, należały do kompetencji tego organu poza uchwałą dotyczącą zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej, podejmowaniem uchwał w sprawie przyjęcia projektów zmian do regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia, regulaminu Rady Nadzorczej i podziału nadwyżki finansowej Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni realizował swoje zadania związane z działalnością Spółdzielni zgodnie ze Statutem, Regulaminem Zarządu i przepisami prawa, a uchwały i decyzje podjęte przez Zarząd w okresie objętym lustracją należały do kompetencji tego organu. Dokumentacja z prac Walnych Zgromadzeń, Rady Nadzorczej i Zarządu była prowadzona prawidłowo i w sposób należyty przedstawiała treść ich obrad i podjęte uchwały. 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 funkcję kontrolno – nadzorczą w odniesieniu do pracy Zarządu i całokształtu działalności Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni zajmował się sprawami bieżącymi Spółdzielni nie zastrzeżonymi do kompetencji innych organów.

4. Rada Nadzorcza uchwala strukturę organizacyjną zgodną z obecnym stanem zatrudnienia. 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. Dokumentacja członkowska prowadzona przez Spółdzielnię jest kompletna i nie budzi zastrzeżeń. Przestrzegano zasad przyjmowania w poczet członków po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 roku.
6. Stan prawny gruntów jest uporządkowany, a dokumentacja prawidłowa i kompletna. Spółdzielnia posiada we władaniu 10,6 ha gruntów, w tym 5,32 ha będących własnością Spółdzielni, 4,23 ha gruntów będących własnością właścicieli lokali wyodrębnionych i 1,05 ha będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.
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, obróbki blacharskie, okna i drzwi na klatkach schodowych są w dobrym stanie technicznym. Spółdzielnia w najbliższym okresie zamierza remontować balkony, wymieniać windy, malować klatki schodowe oraz przeprowadzać najpotrzebniejsze remonty zasobów.
8. W badanym okresie Spółdzielnia dokonywała okresowych kontroli stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, na podstawie których sporządzane zostały roczne rzeczowo – finansowe plany remontów. Przeprowadzono corocznie przeglądy okresowe sprawności przewodów kominowych i wentylacyjnych a także instalacji i urządzeń gazowych w mieszkaniach oraz sprawności technicznej budynków. Dokonywano raz na 5 lat kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków mieszkalnych, estetyki obiektu budowlanego oraz ich otoczenia oraz raz na 5 lat kontroli instalacji elektrycznej i piorunochronnej, wymagane art. 62 ustawy Prawo Budowlane. Wyniki kontroli odnotowane w

prawidłowo prowadzonych ksiązkach obiektu budowlanego.

Przeglądy zostały przeprowadzone przez osoby uprawnione, posiadające odpowiednie kwalifikacje a protokoły z tych kontroli zostały sporządzone w odpowiedniej formie. Przeglądy budowlane roczne i pięcioletnie wykonywane były przez Prezesa Zarządu ds. GZM i Kierownika Administracji.

9. Działania Zarządu i Rady Nadzorczej w zakresie windykacji należności były prowadzone należycie. Działania te winny być nadal kontynuowane. W badanym okresie zwiększyła się kwota zadłużenia od lokali mieszkalnych z kwoty złotych 398 416,95 na 31.12.2021 roku do kwoty 624 276,24 złotych na 31.12.2023 rok, oraz zwiększył się wskaźnik zaległości z 5,38 % w 2021 roku do 5,83 % na 31.12.2023 rok.
10. Umowy o świadczenie usług na rzecz Spółdzielni były zawarte prawidłowo i zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni.
11. Spółdzielnia opracowuje plany finansowo – gospodarcze i remontowe na podstawie, których ustala koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz remonty i dokonuje urealnienia stawek opłat za lokale do poziomu pozwalającego na pokrycie ponoszonych kosztów i nakładów na remonty. Zarząd Spółdzielni zgodnie z art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 2 i 4 w/w ustawy. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 31.12.2023 rok uzyskano narastająco niedobór w wysokości 24 085,32 zł i nadwyżkę w wysokości 115 038,60 zł.
12. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na podstawie art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Remonty w badanym okresie były prowadzone w ramach posiadanych środków funduszu remontowego. Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 rok wyniósł 2 335 047,00 zł. Wybór wykonawców i udokumentowanie zamówień robót remontowych i termomodernizacyjnych nie budzi zastrzeżeń. Zawarte umowy zapewniają w sposób należyty interesy Spółdzielni.
13. Ewidencja księgowa w okresie objętym badaniem lustracyjnym prowadzona jest na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont prawidłowo i terminowo. Przestrzegane są zasady polityki rachunkowości opracowane przez Spółdzielnię w dniu

12.12.2013 roku oraz przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku / Dz.U. Nr 121, poz. 591 / z późniejszymi zmianami.

14. Księgi rachunkowe są prowadzone w sposób umożliwiający ustalenie stanu rozliczeń z członkami Spółdzielni, budżetem i kontrahentami oraz ustalenie stanu majątkowego i wyniku finansowego.

Sprawozdania 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 corocznie Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej sporządzając odpowiedni protokół z tych prac.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało zbadane przez lustratora w sposób uproszczony. Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

Wszystkie sprawozdania w badanym okresie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia 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.

15. Sprawozdanie finansowe, którego **bilans na 31.12.2023 rok** wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę **41 484 284,42** zł odzwierciedla stan finansowy i majątkowy Spółdzielni. Zysk netto za 2023 rok wyniósł **108 728,85** zł. Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, które przedstawia w sposób rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami / polityką rachunkowości / oraz z obowiązującymi Spółdzielnie przepisami prawa i Statutem.

Stan finansowy jest stabilny, płynność finansowa w pełni pozwala realizować zobowiązania Spółdzielni w bieżącej działalności i realizację planowanych działań, które zmierzają do zaspokajania potrzeb członków Spółdzielni, do zwiększania komfortu zamieszkania, poprawy bezpieczeństwa i utrzymania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zweryfikowane przez Radę Nadzorczą mogło być przedłożone na Walne Zgromadzenie celem zatwierdzenia oraz mogło stanowić podstawę do udzielenia Członkom Zarządu absolutorium za działalność w 2023 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji należy stwierdzić, że **działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie w badanym okresie tj. latach 2021 – 2023 była realizowana prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.**

Wyniki lustracji nie wykazały, aby w okresie objętym badaniem lustracyjnym miały miejsce działania nielegalne, ze szkodą dla członków, działania świadczące o przypadkach niegospodarności lub nierzetelności ze strony organów Spółdzielni. Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie formułuje następujące wnioski polustracyjne, aby wyeliminować istniejące nieprawidłowości i zapobiec powstawaniu ich w przyszłości :

1. Podejmować uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące przyjęcia wniosków polustracyjnych, a Zarząd zgodnie z art. 93a § 1 b ustawy Prawo Spółdzielcze przekazywać corocznie podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
2. Rada Nadzorcza winna podejmować uchwały zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
3. Wzmocnić działania windykacyjne, a sprawę windykacji należności traktować jako jedno z bardzo ważnych działań. Pozwoli to Spółdzielni na poprawienie ściągальności zadłużeń za lokale, a także wpłynie korzystnie na zmniejszenia wskaźnika zadłużenia i poprawę płynności finansowej Spółdzielni.

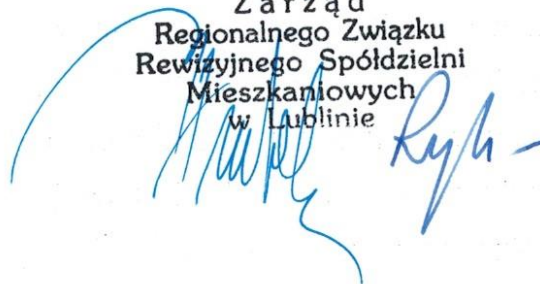
Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 23 ust. 7 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 r. (Uchwała Nr 10/2020), Zarząd Spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku 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.

Wniosek z przeprowadzonej lustracji przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Z poważaniem

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ryba', is written over the printed text of the organization's name.