

**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 01.01.2021 – DO 31.12.2023 ROKU**

**Lustracja przeprowadzona w okresie od
10 września 2024 roku do 25 października 2024 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
2021 roku do 31 grudnia 2023 roku przeprowadzonej
w Spółdzielni Mieszkaniowej FELIN w LUBLINIE
ul. Władysława Jagiełły 10 20 – 281 LUBLIN**

Lustrację przeprowadziła w okresie od 10 września 2024 roku do 25 października 2024 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 30/2024 z 09.09.2024 roku stosownie do zawartej umowy pomiędzy zarządzającym badanie Związkiem, a Zarządem lustrowanej Spółdzielni Nr 30/2024 z 30 sierpnia 2024 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 i Zasady 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 Zarządu Regionalnego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie z dnia 27 października 2020 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.

- 2021 rok – 1 647
- 2022 rok – 1 706
- 2023 rok – 1 715

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

	Ilość budynków	Pow. użyt. ogółem	Ilość mieszkań	Ilość lokalii i użytk.	Ilość garaży	Ilość miejsc postojowych
- 2021 rok	34	79 890,57	1 407	24	268	94
- 2022 rok	34	79 890,57	1 407	24	268	94
- 2023 rok	34	79 839,91	1 407	24	268	94

c/ Przeciętne zatrudnienie na 31.12. w etatach

- 2021 rok – 20 etatów
- 2022 rok – 20 etatów
- 2023 rok – 20 etatów

d/ Suma bilansowa na dzień 31.12.

- 2021 rok – 44 158 082,64 zł
- 2022 rok – 41 337 891,54 zł
- 2023 rok – 41 484 284,41 zł

3. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku w zakresie **legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.**

Poprzednia lustracja obejmowała okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku.

W trakcie obecnej lustracji Spółdzielnię reprezentowali i wyjaśnień udzielali:

- **Prezes Zarządu – Pani Joanna Owczarek,**
- **Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM – Pan Dariusz Siwek,**
- **Pełnomocnik Zarządu - Główny Księgowy – Pani Agnieszka Sobiesiak,**
- oraz pracownicy odpowiedzialni za badane zagadnienie Pani Magdalena Świerszcz, Pani Aneta Stachyra i Pan Krzysztof Szczeńsiak.



Lustrator w dniu 10 września 2024 roku przedstawił ramową tematykę lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie Prezesowi Zarządu Pani Joannie Owczarek oraz w dniu 23.09.2024 Przewodniczącej Rady Nadzorczej Pani Annie Gaik - Siomak.

Tematyka 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. 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.

Ramowa tematyka lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 roku stanowi **załącznik Nr 13** do protokołu lustracji. Lustracja nie obejmuje badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Natomiast sprawozdanie finansowe za 2023 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.

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 19 maja 2021 roku do 29 lipca 2021 roku .

Tom I protokołu lustracji został podpisany przez Zarząd bez zastrzeżeń w dniu 15 czerwca 2021 roku, a tom II w dniu 29 lipca 2021 roku. Ocena wynikająca z zawartych w nim ustaleń została przedstawiona Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni pismem z dnia 23 sierpnia 2021 roku.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w piśmie z dnia 23 sierpnia 2021 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 3 wnioski polustracyjne do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2020 rok i przedstawienie protokołu z przeprowadzonej lustracji z działalności finansowej Spółdzielni za okres od 01.01.2018 do 31.12.2020 r. zostały omówione na II częściach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni odbytych w dniach 03 i 04 października 2022 roku. Punkt odnośnie tego zagadnienia znalazł się w pozycji Nr 11 porządku obrad na Walne Zgromadzenie, przedstawiono również wnioski polustracyjne sformułowane przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie sporządzone na podstawie protokołu z przeprowadzonej w dniach 19.05.2021 do 29.07.2021 roku lustracji ustawowej całokształtu działalności Spółdzielni za lata 2018 – 2020. Walne Zgromadzenie nie podjęło w tej sprawie uchwały, co wynika z § 35 ust. 4 Statutu. Wnioski polustracyjne zawarte w piśmie Regionalnego Związku rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie L. dz. 52/2021 z dnia 23 sierpnia 2021 roku przedstawiały się następująco:

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.

Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 24.04.2023 roku Znak: N/JO/03/2023 poinformował RZRSM o realizacji wniosków polustracyjnych, które stanowi załącznik Nr 14 do protokołu lustracji. Lustracja stwierdziła, iż wnioski polustracyjne zostały przez Zarząd zrealizowane.

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

a/ Państwową Inspekcję Pracy w Lublinie, która przeprowadziła w dniach 22, 23, 29, 30 i 31 maja 2023 roku kontrolę obejmującą zagadnienia związane z przestrzeganiem przepisów z zakresu prawa pracy. Zakresem bieżącej kontroli objęto zagadnienia prawnej ochrony pracy dotyczące problematyki:

- nawiązywania i rozwiązywania stosunku pracy ,
- przestrzegania przepisów o czasie pracy,
- przestrzegania przepisów o wynagrodzeniach,
- przestrzegania przepisów o legalności zatrudnienia obywateli polskich, oraz wybrane zagadnienia dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy dotyczące:
- przestrzegania przepisów dotyczących badań lekarskich, szkoleń bhp, oceny ryzyka, organizacji służby bezpieczeństwa i higieny.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” pismem Znak: NA/AS/24/23 z 29.06.2023 roku i pismem Znak: Na/AS/31/23 z dnia 30.08.2023 roku zawiadomiła Okręgowego Inspektora Państwowej Inspekcji Pracy w Lublinie o wykonaniu zagadnień wymienionych w wystąpieniu z dnia 31.05.2023 roku Nr rej. 080124-53-KO11-Ws01/23 i nakazie z 31.05.2023 roku Nr rej. 080124-53-KO11-Np01/23.

b/ Państwowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie, który przeprowadził w dniu 31.05.2022 roku kontrolę sanitarną piaskownic zlokalizowanych na placach zabaw będących w zasobach Spółdzielni. 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 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. 1.

1. Statut ten został zmieniony uchwałą Walnego Zgromadzenia z 28.05.2024 roku w § 37 ust. 4 i skreślono § 37 ust. 5.

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 15** 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.

III. ORGANY SAMORZĄDOWE SPÓŁDZIELNI, ICH ORGANIZACJA I DZIAŁALNOŚĆ

Obowiązujące w Spółdzielni Statuty będące przedmiotem badania lustracyjnego obowiązujące w latach 2021 - 2023 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 obrad Walnego Zgromadzenia, 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. Dotyczy to również członków Spółdzielni, którzy uzyskali członkostwo w trybie art. 3 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu dokonywała zaliczenia członków do poszczególnych jego części w formie uchwał.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołane na dzień 03 i 04 października 2022 roku podzielono na dwie części / uchwała RN Nr 32/22 z 22.08.2022 roku /:

1. Do pierwszej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie posiadający tytuły prawne do lokali położonych przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5 oraz ul. Gęsiej 17, 19, 21 i 23 w Lublinie.
2. Do drugiej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie posiadający tytuły prawne do lokali położonych przy ulicy Jaskółczej 13, Królowej Jadwigi 1, 5, 7, 9, 11, 15, 19 oraz Władysława Jagiełły 2, 6, 10, 12, 16, 24.

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/23 z dnia 24.04.2023 roku postanowiono, iż Walne Zgromadzenie zwołane na 12 i 13 czerwca 2023 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 posiadający tytuły prawne do lokali położonych przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5 oraz ul. Gęsiej 17, 19, 21, 23 w Lublinie.
2. Do drugiej części Walnego Zgromadzenia zostali zaliczeni członkowie posiadający tytuły prawne do lokali położonych przy ulicy Jaskółczej 13, Królowej Jadwigi 1, 5, 7, 9, 11, 15, 19 i ulicy Władysława Jagiełły 2, 6, 10, 12, 16, 24 oraz garaży przy ul. Wł. Jagiełły 4 a, 4 c, 6 a, 6 c, 14 a, 14 c, 16 a.

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

Walne Zgromadzenia Członków zostały zwołane w 2022 i 2023 przez Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 36 ust. 1 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 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie odbyły się 2 zwyczajne Walne Zgromadzenia Członków odbyte w następujących terminach:

- **dnia 03 i 04 października 2022 roku – Zwyczajne / sprawozdawczo – wyborcze / Walne Zgromadzenie odbyte w II częściach,**
- **dnia 12 i 13 czerwca 2023 roku – Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbyte w II częściach.**

W 2021 roku Walne Zgromadzenie nie odbyło się, a w 2022 roku odbyło się w okresie późniejszym niż określono to w § 36 ust. 1 Statutu 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 władzy Spółdzielni i może być zwyczajne / sprawozdawczo – wyborcze lub sprawozdawcze / albo nadzwyczajne.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Członków sprawozdawcze zwołane zostało przez Zarząd Spółdzielni z podziałem na 2 części na 03 i 04 października 2022 roku na podstawie § 36 ust. 1 obowiązującego Statutu.

Zgodnie z § 38 ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni wpłynęły wnioski Rady Nadzorczej i członków Spółdzielni dotyczące:

1. do dnia 16.09.2022 roku wpłynęły projekty uchwał dotyczące:
 - a) zmian w Statucie, regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia i regulaminie Rady Nadzorczej zgłoszone przez Radę Nadzorczą.
2. do dnia 30.09.2022 roku wpłynęły poprawki do projektów uchwał zgłoszone przez członka Spółdzielni Panią Irenę Szewczyk a dotyczące:
 - a) zmian w Statucie, sprawozdań finansowych za rok 2019, 2020 i 2021, podziału nadwyżki bilansowej za lata 2019, 2020 i 2021.
3. do 30.09.2022 roku wpłynęły poprawki do projektów uchwał zgłoszone przez członka Spółdzielni Pana Eugeniusza Pidek i dotyczące:
 - a) zmian w regulaminie obrad Walnego Zgromadzenia, regulaminie obrad Rady Nadzorczej.

Na tym Walnym Zgromadzeniu zatwierdzono sprawozdanie Zarządu, Rady Nadzorczej i sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019, 2020 i 2021 rok, dokonano podziału nadwyżki bilansowej za lata 2019 - 2021 dokonano wyboru



członków Rady Nadzorczej na trzyletnią kadencję tj. lata 2022 – 2025, dokonano zmian w Statucie Spółdzielni, uchwalono regulamin obrad Walnego Zgromadzenia i regulamin Rady Nadzorczej.

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 obowiązującego Statutu. 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.

Na podstawie przedłożonych lustratorowi protokołów z Walnych Zgromadzeń oraz załączników stanowiących ich integralną całość stwierdza się, że ustalone przez Zarząd Spółdzielni porządki obrad 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,
- odczytanie udzielonych pełnomocnictw,
- wybór Przewodniczącego, Zastępcy Przewodniczącego i Sekretarza Prezydium,
- odczytanie i przyjęcie porządku obrad,
- wybór komisji: mandatowo – skrutacyjnej i wnioskowej,
- stwierdzenie przez Komisję Mandatowo – Skrutacyjną prawidłowości zwołania części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania uchwał,
- odczytanie protokołu Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej,
- dyskusja,
- zamknięcie obrad.

W/w sprawy były w porządkach obrad Walnych Zgromadzeń odbytych w 2022 i 2023 roku.

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



Walne Zgromadzenia Członków odbyte w 2022 i 2023 roku rozpatrywały i zatwierdzały sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni, sprawozdania Rady Nadzorczej, oraz sprawozdania finansowe za lata 2019, 2020, 2021 i 2022. 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 II częściach w dniach 03 – 04 czerwca 2022 roku udzieliły absolutorium Członkom Zarządu za ich działalność w latach 2019 - 2021:

- Prezesowi Zarządu Panu Piotrowi Baranowskiemu za okres od 01.01.2019 do 31.12.2021 r.,
- Zastępcy Prezesa Zarządu ds. GZM Panu Dariuszowi Siwek za okres od 01.01.2019 do 31.12.2021 r.

Głosowanie nad udzieleniem absolutorium odbyło się w głosowaniu tajnym oddzielnie na każdego z członków Zarządu, łącznie za lata 2019 – 2021.

Walne Zgromadzenie Członków odbyte w II częściach w dniach 12 – 13.06.2023 roku udzieliły absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Joannie Owczarek za okres od 01.04.2022 r., Zastępcy Prezesa Zarządu ds. GZM Panu Dariuszowi Siwek za jego działalność w 2022 roku oraz Panu Piotrowi Baranowskiemu za okres od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 roku. Głosowanie nad udzieleniem absolutorium w 2023 odbywało się w głosowaniu tajnym odrębnie dla każdego członka Zarządu.

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. Walne Zgromadzenie / sprawozdawczo – wyborcze / odbyte w II częściach w dniach 03 i 04 października 2022 roku:

- Przedstawiono protokół z przeprowadzonej lustracji z działalności finansowej Spółdzielni za okres 01.01.2018 – 31.12.2020 oraz ocenę sprawozdania finansowego za 2020 sporządzonego przez lustratora badającego to sprawozdanie w ramach przeprowadzanej lustracji ustawowej,
- podjęto uchwałę Nr 10/22 w sprawie wyboru w głosowaniu tajnym członków Rady Nadzorczej na kadencję 2022 – 2025,
- Podjęto uchwałę Nr 23 i 24/22 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia,
- Podjęto uchwałę Nr 25 i 26/22 w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Rady Nadzorczej,
- Podjęto uchwałę Nr 30/2022 w sprawie zmiany uchwały Nr 9/19 z 25.06.2019 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,



- podjęto uchwałę Nr 33/2022 w sprawie wyboru delegata i jego zastępcy na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie,
- Podjęto uchwałę Nr 34/22 w sprawie sprzedaży akcji „Inwestprojekt” Lublin S. A.,
- Podjęto uchwały Nr 11 – 22/2022 w sprawie uchwalenia nowego brzmienia poszczególnych zapisów w Statucie Spółdzielni oraz uchwałę Nr 35/22 w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

Walne Zgromadzenie obradujące w II częściach w dniach 03 – 04 października 2022 roku podjęło 35 uchwał.

2. Walne Zgromadzenie odbyte w II częściach w dniu 12 i 13 czerwca 2023 roku:

- Podjęto uchwałę Nr 4/23 w sprawie sprzedaży działki nr 20/4 Gminie Lublin pod budowę drogi Królowej Jadwigi,
- Podjęto uchwałę Nr 5/23 w sprawie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej – 2 mandaty z osiedla Pergolowa,
- Podjęto uchwałę Nr 7/23 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- podjęto uchwałę Nr 11/2023 w sprawie wyboru delegata i jego zastępcy na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie oraz przedstawicieli na zjazd przedkongresowy przed VII Kongresem Spółdzielczości.

Walne Zgromadzenie odbyte w dwóch częściach w dniach 12 i 13 czerwca 2023 roku podjęło 11 uchwał.

Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach przedstawiała się następująco:

1. Na 1655 osoby uprawnione do udziału w Walnym Zgromadzeniu odbytym w II częściach w dniach 03 i 04 października 2022 roku wzięło udział 131 uprawnionych, co stanowiło 7,92 % uprawnionych.
2. Na 1713 osoby uprawnione do udziału w Walnym Zgromadzeniu odbytym w II częściach w dniach 12 i 13 czerwca 2023 roku wzięło udział 59 uprawnionych, co stanowiło 3,44 % 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 2022 i 2023 roku znajdują się złożone pełnomocnictwa, które zostały odczytane na zebraniach.

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.

W 2022 roku na Walnym Zgromadzeniu odbytym w II częściach w dniu 03 i 04 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, Rady Nadzorczej i jej komisje oraz sprawozdania finansowe za omawiane okresy.

O prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał stwierdziła 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 po zapoznaniu się z dokumentacją stwierdził, iż wszystkie czynności w zakresie zwoływania i przebiegu obrad Walnych Zgromadzeń odbytych w latach 2022 – 2023 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 25/22 i 26/22 Walnego Zgromadzenia z 04 października 2022 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. Stwierdzono, iż Rada Nadzorcza podejmowała uchwały zmieniające regulamin Rady Nadzorczej. Dotyczy to uchwały Nr 1/21 Rady Nadzorczej z 01.02.2021 r. 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 03 - 04.10.2022 roku i został uchwalony tekst jednolity tego regulaminu.

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 podejmując stosowną uchwałę.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym w Spółdzielni pracowała Rada Nadzorcza w dwóch składach osobowych, tj. Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie odbyte w V częściach 29 czerwca 2018 roku na trzyletnią kadencję tj. lata 2017 – 2020, Rada Nadzorcza wybrana przez Walne Zgromadzenie odbyte w II częściach dnia 03 - 04 października 2022 roku na trzyletnią kadencję tj. lata 2022 – 2025.

Rada Nadzorcza wybrana 25 i 27 listopada 2019 roku na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu pracowała w składzie:

1. Pan Artur Łopuszyński – Przewodniczący Rady Nadzorczej do 31.12.2020 roku,
2. Pani Magdalena Chomicka – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej i członek komisji GZM
3. Pan Eugeniusz Pidek – Sekretarz Rady i członek komisji GZM, od 01.02.2021 roku Przewodniczący RN
4. Pani Beata Domańska – Momot – Członek Rady Nadzorczej, członek komisji Rewizyjnej i Statutowej
5. Pani Małgorzata Flis – członek Rady Nadzorczej
6. Pani Anna Gaik - Siomak – Członek Rady Nadzorczej, od 01.02.2021 Sekretarz Rady Nadzorczej
7. Pan Waldemar Kaliszczak – Członek Rady Nadzorczej, członek komisji GZM i Przewodniczący Komisji statutowej,
8. Pani Zofia Kulka – Członek Rady Nadzorczej, Przewodnicząca komisji Rewizyjnej i Z-ca Przewodniczącego komisji Statutowej
9. Pan Stanisław Kiciak – Członek Rady Nadzorczej, komisji Rewizyjnej i komisji GZM
10. Pan Józef Ozon – Członek Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej na kadencję 2019 – 2022 od 27 listopada 2019 roku był 10 – cio osobowy, zgodny ze Statutem Spółdzielni oraz uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia na podstawie § 54 pkt.18 Statutu.



Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniach 03 – 04 października 2022 roku i po ukonstytuowaniu przedstawiała się następująco:

1. Anna Gaik – Siomak – Przewodnicząca RN
2. Małgorzata Chomicka – Z-ca Przewodniczącej RN, członek komisji ds. GZM
3. Ewa Korcz – Sekretarz RN, członek komisji Rewizyjnej
4. Waldemar Kaliszczak – członek RN, członek komisji ds. GZM
5. Stanisław Kiciak – członek RN, członek komisji ds. GZM i Rewizyjnej
6. Wojciech Kozięłło – członek RN, członek komisji ds. GZM i Rewizyjnej
7. Stanisław Majcher – członek RN. Członek komisji ds. GZM
8. Kazimierz Staniak – członek RN, członek komisji ds. GZM i Rewizyjnej
9. Daniel Wójtowicz – członek RN, członek komisji Rewizyjnej

Skład Rady Nadzorczej po wyborach uzupełniających na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 12 – 13 czerwca 2023 roku przedstawiał się następująco:

1. Anna Gaik – Siomak – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Małgorzata Chomicka – Z-ca Przewodniczącej RN, członek komisji ds. GZM
3. Ewa Kroc – Sekretarz RN
4. Anna Harabin – członek RN, członek komisji Rewizyjnej
5. Waldemar Kaliszczak – członek RN, członek komisji ds. GZM
6. Stanisław Kiciak – członek RN, członek komisji Rewizyjnej
7. Wojciech Kozięłło – członek RN, członek komisji Rewizyjnej
8. Stanisław Majcher – członek RN, członek komisji ds. GZM
9. Kazimierz Staniak – członek RN, członek komisji ds. GZM
10. Zenon Wieczorek – członek RN, członek komisji ds. GZM
11. Daniel Wójtowicz – członek RN, członek komisji Rewizyjnej

Wybrany w 2022 roku nowy skład Rady Nadzorczej oraz uzupełniony w 2023 roku 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 dniu 21.10.2022 roku postanowieniem LU.VI NS-REJ.KRS/24355/22/219 i 20.06.2023 roku LU.VI NS-REJ.KRS/14813/23/634.

W badanym okresie Rada Nadzorcza odbyła ogółem 22 protokołowanych posiedzeń i podjęła 124 uchwały i tak:

- w 2021 roku odbyła 10 protokołowanych posiedzeń w trybie zdalnym poprzez komunikator Skype i podjęła 52 uchwały,
- w 2022 roku odbyła 6 protokołowanych posiedzeń i podjęła 41 uchwał.
- W 2023 roku odbyła 6 protokołowanych posiedzeń i podjęła 31 uchwał.



Rada Nadzorcza prowadzi rejestr uchwał, wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w badanym okresie stanowią załączniki Nr 16 a, 16 b i 16 c do protokołu lustracji.

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

- zatwierdzeniem planów finansowych działalności na dany rok,
- zatwierdzeniem planów rzeczowo - finansowych funduszu remontowego na dany rok,
- zatwierdzeniem planów pracy Rady Nadzorczej na poszczególne lata badanego okresu,
- dokonywała podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- dokonywała wyboru Prezydium Rady Nadzorczej, wyboru Komisji Rewizyjnej, Statutowej i GZM,
- uchwaliła Regulamin określający zasady konkursu na wybór Prezesa Zarządu, uchwaliła i zaktualizowała Regulamin korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Jaskółczej 13, uchwaliła Regulamin wynagradzania dla Członków Zarządu, uchwaliła Regulamin określający umieszczania szyldów i reklam oraz ich nośników w budynkach, obiektach zarządzanych przez SM „Felin” w Lublinie,
- dokonała zmian w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzani ścieków w SM „Felin” w Lublinie, Regulaminie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego,
- uchwaliła Regulamin obrad Rady Nadzorczej i zmiany do tego regulaminu,
- przyjęła sprawozdania finansowe 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,
- dokonała wyboru Prezesa Zarządu w 2022 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, przyjmowania projektów uchwał należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia, a 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 01.01.2021 do 31.12.2023 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 do 31.12.2021 roku posiedzenia Rady Nadzorczej były przeprowadzane w formie zdalnej.

Rada Nadzorcza składała sprawozdanie ze swej działalności za lata 2019 - 2022 na Walne Zgromadzenia odbyte w 2022 i 2023 roku. Sprawozdania Rady Nadzorczej stanowią załączniki do Walnych Zgromadzeń odbytych w II częściach za lata 2019 – 2022.

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 również swoich przedstawicieli do Komisji d/s przetargów i odbiorów.

Wybrana Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie badała w 2020, 2021, 2022 i 2023 roku sprawozdania 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 w 2019 i 2022 roku.

Skład Komisji Rewizyjnej w 2021 roku był następujący:

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

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

Skład Komisji Statutowej w 2021 roku był następujący:

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

Skład Komisji ds. GZM w 2021 roku był następujący:

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

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.

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 oraz Regulaminu Zarządu uchwalonego w dniu 30 maja 2022 roku – uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/22.

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

Zgodnie z § 59 ust. 1 Statutu Spółdzielni uchwalonego w dniu 25.06.2019 roku i 04.10.2022 roku Zarząd składa się z dwóch członków: Prezesa i Zastępcy Prezesa. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie pracował w składzie:

- a/ Piotr Baranowski – Prezes Zarządu powołany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/2018 od 22 marca 2018 roku do 31 marca 2022 roku,
- b/ Dariusz Siwek – Zastępca Prezesa Zarządu ds. GZM powołany uchwałą Rady Nadzorczej Nr 34/18 od 15 października 2018 roku na czas nieokreślony,
- c/ Joanna Owczarek – Prezes Zarządu powołana uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/22 z 14.02.2022 roku od 1 kwietnia 2022 roku na czas nieokreślony,
- d/ Agnieszka Sobiesiak – Pełnomocnik Zarządu od 25 maja 2018 roku.

Zarząd w nowym składzie został wpisany do KRS postanowieniem LU.VI NS-REJ.KRS /8581/22/50 w dniu 20.05.2022 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/.

Szczegółowe kompetencje Zarządu i organizacja jego pracy określone zostały w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą 24.04.2006 roku uchwałą Nr 7/06 i został zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 21/22 z 30 maja 2022 roku. Regulamin z 2006 roku wymagał zmiany, gdyż zapisy w regulaminie nie były zgodne ze Statutem Spółdzielni i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczyło 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. Regulamin Zarządu nie określa podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, podział ten określony został w zakresach czynności, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Zarząd pracował kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach oraz uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej.

W badanym okresie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie odbył 69 protokołowanych posiedzeń na których podjął 157 uchwał, w tym:

- w 2021 roku odbył 29 protokołowanych posiedzeń i podjął 60 uchwał,
- w 2022 roku odbył 18 protokołowanych posiedzeń i podjął 49 uchwał,

- w 2023 roku odbył 22 protokołowanych posiedzeń i podjął 48 uchwał.

Większość podjętych uchwał dotyczyła przyjęcia w poczet członków – 41 w 2021, 37 w 2022 roku i 37 w 2023 roku oraz powołania składu Komisji Przetargowej i odbioru prac remontowych – 6 w 2021 roku, 6 w 2022 roku i 6 w 2020 roku.

Wykaz podjętych uchwał stanowi załącznik Nr 17 a, 17 b i 17 c 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 2019 – 2023 i Rady Nadzorczej.

Główne problemy omawiane na posiedzeniach Zarządu dotyczyły:

- przyjąć w poczet 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 były w protokolarzu odręcznie do dnia 23.03.2022 roku, a od 01.04.2022 roku w komputerze. Protokoły 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 odbytych w latach 2022, 2023 i 2024.

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 opracowała strukturę organizacyjną na 2021 i 2022 rok, które zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 27.09.2021 roku uchwałą Nr 39/2021 i 30.05.2022 roku uchwałą Rady Nadzorczej Nr 23/2022. Na 2023 rok nie opracowano struktury organizacyjnej ze względu na aktualność przyjętej struktury w 2022 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 jest aktualna i nie wymaga opracowania nowej, gdyż jest zgodna z obecnym stanem zatrudnienia w Spółdzielni.

Schemat struktury organizacyjnej obowiązującej od 31.05.2022 roku stanowi załącznik Nr 18 do protokołu lustracji.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym średnioroczne zatrudnienie wynosiło:

- 1/ w 2021 roku – 20 etatów, w tym 10 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 10 etatów na stanowiskach robotniczych,
- 2/ w 2022 roku – 20 etatów, w tym 10 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 10 etatów na stanowiskach robotniczych,
- 3/ w 2023 roku – 20 etatów, w tym 9 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 11 etatów na stanowiskach robotniczych.



Na 31 grudnia 2023 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 3 pracowników księgowości, pracownik ds. Administracyjno – biurowych, samorządowo – organizacyjnych i członkowsko – mieszkaniowych, pracownik ds. Administracyjnych, BHP, RODO i pracowniczych zatrudnieni na pełne etaty, łącznie 9 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 2021 rok – 1 316 519,49 zł,
- za 2022 rok – 1 389 994,67 zł,
- za 2023 rok – 1 582 832,42 zł.

Spółdzielnia ponadto wypłacała wynagrodzenie dla 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 pięciu 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. Prezesa Zarządu
2. Kierownika Administracji
3. Inspektora ds. administracyjnych, BHP, RODO, pracowniczych
4. Konserwatora hydraulika,
5. Gospodarza rejonu.

Dokumenty osobowe dotyczące zatrudnienia zawierają: umowy o pracę, pisma o zmianie wynagrodzenia, udokumentowane przeszkolenia BHP i poż. / 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 uwalony 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. W 2021 roku Zarząd uchwałą Nr 33/21 z dnia 30.06.2021 roku uchwalił tekst jednolity nowy regulamin pracy. 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 wynagradzania pracowników uchwalony Uchwałą Zarządu SM „Felin” Nr 3/20 z dnia 13.01.2020 roku, dnia 6/23 z 13.02.2023 roku uchwalono i wprowadzono nowy „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.

Dnia 30.05.2022 Rada Nadzorcza uchwaliła uchwałą Nr 22/22 Regulamin wynagradzania dla Członków Zarządu SM „Felin”.



W trakcie przeprowadzania badania lustracyjnego lustrator dokonał wyrywkowego sprawdzenia sporządzanych list płac za lata 2021 – 2023 pod kątem ich zgodności z zawartymi umowami i stawkami przyznanego wynagrodzenia. Sprawdzono listy płac pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, powołania. 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. Spółdzielnia posiada „Instrukcję zarządzania systemem informatycznym” wprowadzonym w dniu 21.01.2020 roku zawierającą ewidencję osób posiadających upoważnienie do przetwarzania danych osobowych.

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.

Stan zatrudnienia, wynagrodzenia ogółem, przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni w grupach zawodowych pracowników w latach 2021 – 2023 przedstawia **Tabela – Zatrudnienie i wynagrodzenia** stanowiąca załącznik Nr 4 do protokołu lustracji.

Spółdzielnia tworzy fundusz 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. Uchwałą Nr 23/21 z 26.04.2021 roku przyjęto preliminarz ZFŚS na 2021, uchwałą Nr 16/22 z 25.04.2022 roku preliminarz na 2022 rok oraz uchwałą Zarządu Nr 13/23 z 16.03.2023 preliminarz na 2023 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, zmieniony uchwałą Nr 44/23 Zarządu SM z dnia 20.11.2023 roku,
- 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,
- uchwałą Zarządu Nr 34/22 z 31.08.2022 roku uchwalili i wdrożyli „procedurę wewnętrzną dotyczącą przeciwdziałaniu unikania raportowania o schematach podatkowych (MDR).

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 2023 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 2023 roku stan gruntów będących we władaniu Spółdzielni wynosił ogółem 10,6 ha z tego:

- 4,23 ha będących własnością właścicieli lokali wyodrębnionych,
- 5,32 ha będących własnością Spółdzielni,
- 1,05 ha będących 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.

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 Spółdzielnię oraz **Tabeli – Sprawy członkowsko - lokalowe** stanowiący załącznik Nr 3 do protokołu lustracji Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała na dzień 31.12. następującą liczbę członków:

- 2021 – 1 647 członków
- 2022 – 1 706 członków
- 2023 – 1 715 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 189 członków:

- w 2021 roku – 77 członków,
- w 2022 roku – 50 członków,
- w 2023 roku – 62 członków,

Dokonano sprawdzenia losowo wybranej dokumentacji pod kątem kompletności dokumentów oraz prawidłowości przyjęć, według numerów członkowskich: 7 079, 7 184, 7 217, 7 218, 7 221 i 7 222.

Od dnia 09.09.2017 roku przyjęcia w poczet członków osób posiadających własnościowe prawo do lokali odbywa się bez składania deklaracji.



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 weryfikacyjnego 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.

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

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 7 288, ostatni wpis w badanym okresie dokonany został 21.12.2023 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. Jaskółcza 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 powierzchnię 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. akty notarialne, 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 w badanym okresie odrębną własność aktami notarialnymi dla lokali w tym:

- w 2021 roku dla 13 lokali, w tym 2 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 4 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, 2 garaży z własnościowego prawa na odrębną własność i 5 miejsc postojowych,
- w 2022 roku dla 36 lokali, w tym 31 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 1 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 3 miejsc postojowych,
- w 2023 roku dla 19 lokali, w tym 6 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, 8 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i 5 miejsc postojowych.

Odrębną własność Spółdzielnia ustanawiała na pisemne żądanie członków, którym przysługiwały spółdzielcze lokatorskie bądź własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, własnościowych do garaży i miejsc postojowych, a także po spełnieniu przez nich warunków wynikających z art. 12 i 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na 31.12.2023 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 Pani Joanny Owczarek 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.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w Spółdzielni było wyodrębnionych ogółem 1 089 lokali, w tym:

- 851 lokali mieszkalnych, co stanowi 60,48 % ogółu lokali mieszkalnych,
- 9 lokali użytkowych, co stanowi 37,5 % ogółu lokali użytkowych,
- 141 garaży, co stanowi 52,61 % ogółu garaży,
- 88 miejsc postojowych, co stanowi 89,06 % 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 2021 – 2023 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 2023 roku Spółdzielnia posiadała w eksploatacji:

- 24 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 Spółdzielni o powierzchni użytkowej 361,17 m², w tym biuro Spółdzielni.

Z informacji zawartej w Załączniku Nr 2 do protokołu lustracji wynika, że na dzień 31.12.2023 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 Krzysztof Szcześniak. Obsługę techniczną /pogotowie techniczne/ sprawuje konserwator – hydraulik, konserwator elektryk, konserwator zieleni – zaopatrzeniowiec - kierowca zatrudnieni na umowę o pracę na pełnym etacie wykonujący drobne naprawy i usuwający drobne awarie oraz dbający o zieleń. Natomiast zatrudnionych 7 gospodarzy rejonu zajmuje się utrzymaniem czystości na osiedlach i wokół śmietników, zimą odśnieżaniem dbaniem o zieleń na osiedlach . Spółdzielnia zawarła umowy na sprząatanie klatek schodowych z firmami wykonującymi 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 23 września 2024 roku lustrator dokonał przeglądu zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie z udziałem Zastępcy Prezesa Zarządu ds. GZM Pana Dariusza Siwka. Przeglądem objęto budynki mieszkalne, garaże, a także place zabaw na osiedlu przy ul. Królowej Jadwigi i Władysława Jagiełły.

Sprawdzono stan techniczny i estetyczno - porządkowy budynków, klatek schodowych, 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. Zieleń 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. 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 2021 – 2023 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 2021 – 2023 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 2021 - 2023 roku sporządzała plany rzeczowo finansowe działalności Spółdzielni dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych będące podstawą ustalania opłat za lokale za energię cieplną, koszty obsługi mienia i inne opłaty dotyczące utrzymania zasobów mieszkaniowych przyjęte i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą:

- w dniu 15.03.2021 r. – uchwałą Nr 10/21 – plan na 2021 rok,
- w dniu 25.10.2021 r. – uchwałą Nr 47/21 – plan na 2022 rok,
- w dniu 21.11.2022 r. – uchwałą Nr 38/22 – plan na 2023 rok,
- w dniu 20.11.2023 r. – uchwałą Nr 31/23 – plan na 2024 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., Nr 28/20 z 19.10.2020 r., Nr 4/21 z 01.02.2021 r., Nr 34/21 z 23.08.2021 r., Nr 4/22 z 07.02.2022 r. i Nr 40/22 z 21.11.2022 roku,
- 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 r., Nr 27/20 z 21.09.2020 roku,
- Regulamin wynajmu 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 18.05.2022 roku,
- Regulamin monitoringu wizyjnego w SM „Felin” przyjęty uchwałą Zarządu Nr 48/20 z 18.11.2020 roku,
- Regulamin korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Jaskółczej 13 stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie – uchwała Rady Nadzorczej Nr 19/21 z 26.04.2021 r., zmienionego dnia 15.05.2023 roku uchwałą RN Nr 19/23 i uchwałą RN Nr 29/23 z 18.09.2023 roku,
- Regulamin świadczenia usług przez SM „Felin” dla podmiotów zewnętrznych w zakresie dostarczania wody przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 43/20 z 26.10.2020 roku,
- Regulamin określający zasady umieszczania szyldów i reklam oraz ich nośników na budynkach, obiektach i terenach zarządzanych przez SM „Felin” w Lublinie – przyjęty uchwałą Nr 30/21 Rady Nadzorczej z 21.06.2021 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, sprzątnięcie 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 01.02.2021 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 5/21 – zmiana wysokości zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej,
- dnia 26.04.2021 roku – uchwała Rady Nadzorczej Nr 17/21 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe,
- dnia 26.04.2021 roku – uchwała RN Nr 18/21 w sprawie zmiany stawek najmu za garaże i miejsca postojowe w nieruchomości przy ul. Gęsiej w Lublinie,
- dnia 27.09.2021 roku – uchwała RN Nr 38/21 w sprawie zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji zieleni na os. Jaskółcza,
- dnia 27.09.2021 roku – uchwała RN Nr 40/21 w sprawie zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, zimnej wody i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- dnia 25.10.2021 roku – uchwała RN Nr 48/21 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe,
- dnia 30.05.2022 roku – uchwała RN Nr 24/22 w sprawie ustalenia opłaty za usługi wodne dla budynku przy ul. Jaskółczej 13,
- dnia 22.08.2022 roku – uchwała RN Nr 29/22 i 30/22 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe,
- dnia 21.11.2022 roku – uchwała RN w sprawie przyjęcia planu finansowo – gospodarczego działalności SM „Felin” na rok 2023 oraz urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe,
- dnia 30.01.2023 roku – uchwała Nr 1/23 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe,
- dnia 06.03.2023 roku – uchwała RN Nr 8/23 w sprawie ustalenia wysokości opłat za 1 m² za wynajem pomieszczeń po zlikwidowanych zsykach w zasobach SM „Felin”,
- dnia 24.04.2023 roku – uchwała RN Nr 16/23 w sprawie ustalenia wysokości opłaty za 1 m² za wynajem lokalu w budynku przy ul. K. Jadwigi 9,
- dnia 18.09.2023 roku – uchwała RN Nr 25/23 w sprawie ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej



- przy ul. Pergolowej 4 oraz centralnego ogrzewania w nieruchomościach przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5 w Lublinie,
- dnia 18.09.2023 roku – uchwała RN Nr 26/23 w sprawie urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe,
 - dnia 18.09.2023 roku – uchwała RN Nr 27/23 w sprawie ustalenia opłaty za usługi wodne dla budynku przy ul. Jaskółczej 13,
 - dnia 20.11.2023 roku – uchwała RN Nr 31/23 w sprawie przyjęcia planu finansowo – gospodarczego działalności SM „Felin” na 2024 rok oraz urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

Z przeprowadzonej analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi / bez kosztów energii cieplnej/ za lata 2021 – 2023 oraz załączonych zestawień wynika, że mimo wzrostu cen usług, towarów, podatków koszty lokali mieszkalnych kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie kosztów	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
Koszty obsługi mienia	1 434 205,13	1 605 762,60	1 843 490,88
Fundusz remontowy	905 066,24	698 623,72	1 182 398,82
Energia elektryczna	113 000,30	126 016,14	139 097,98
Podatek od nieruchomości	61 539,92	63 757,08	73 112,88
Ubezpieczenie budynków	62 630,80	68 442,91	77 650,46
Konserwacja bieżąca	219 209,86	280 363,18	310 173,19
Konserwacja / co i cw /, kotłowni	88 865,91	89 554,46	92 486,89
Konserwacja hydroforni	18 609,48	25 200,89	24 514,82
Konserwacja zieleni, odśnieżanie	54 650,92	64 328,76	86 436,04
Konserwacja domofonów	27 074,67	26 925,65	31 637,76
Wywóz nieczystości	691 784 78	760 696,33	815 108,48
Dźwigi	46 030,25	45 294,56	49 731,29
Konserwacja TV	9 253,44	9 253,44	0
Przeglądy techniczne	74 752,17	54 855,85	97 504,99
Koszty c.o. – rozliczenie	40 870,16	42 830,30	51 249,76
Sprzątanie klatek schodowych	156 626,91	181 701,34	246 224,93
Pogotowie techniczne	19 206,31	19 301,81	25 584,18
Opłata za odczyt	13 902,95	14 655,31	16 434,69
Opłata abonamentowa za wodomierz	3 880,30	3 037,96	2 983,33
Opłata za usługi wodne	0	818,82	3 275,28
Woda i kanalizacja	918 932,63	933 961,99	946 300,22
Wodomierze	0	320 139,63	17 504,73
Razem koszty	4 960 093,13	5 435 522,73	6 132 901,60
Wzrost lub spadek w % w stosunku do roku poprzedniego	Wzrost o 8,17 %	Wzrost o 9,59 %	Wzrost o 12,83 %

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

wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	2023-2022
Koszty	7 886 920,22	8 350 761,28	10 649 078,56	+2 298 317,28
Przychody	7 935 441,27	8 367 228,51	10 586 923,09	+2 219 694,58
Wynik ogółem w tym:	+ 48 521,05	+ 16 467,23	- 62 155,47	- 78 622,70
Na GZM	- 14 253,00	- 64 361,66	- 153 774,97	- 89 413,31
Pozostała działalność	+ 62 774,05	+ 80 828,89	+ 91 619,50	+ 10 790,61

Z analizy powyższego zestawienia wynika, że koszty eksploatacji wzrosły w 2022 roku o 463 841,06 zł w porównaniu do roku 2021 tj. o 5,88 %, wzrosły w 2023 roku o 2 298 317,28 zł w porównaniu do roku 2022 tj. o 27,52 %. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zanotowano wynik ujemny, który za 2021 rok wyniósł 6 198,87 zł, za 2022 rok osiągnięto niedobór na tej działalności w wysokości 42 463,34 zł i za 2023 rok w wysokości 114 340,99 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. Uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 29/22 z 04.10.2022 roku 52 679,18 zł nadwyżki bilansowej przeznaczono na pokrycie wzrostu zaliczek opłat eksploatacyjnych dla członków Spółdzielni. 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: od 01.09.2020 roku do 28.02.2022 roku w wysokości 1,52 zł/m² p. u., od 01.03.2022 roku do 28.02.2023 roku 1,68 zł/m² p. u. miesięcznie i od 01.03.2023 roku 1,85 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie.

Rozliczenie kosztów energii cieplnej za badany okres przedstawiało się następująco:

Wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
Koszty	2 630 207,36	2 671 301,37	3 813 622,85
Przychody	2 684 459,48	2 721 852,99	4 446 451,41
Wynik	+ 54 252,12	+ 50 551,62	+ 632 828,56
Wzrost lub spadek kosztów c.o. % do ub r.	Wzrost o 13,14 %	Wzrost o 1,56 %	Wzrost o 42,76 %

Za lata 2021 - 2023 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 lipca do czerwca 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 zł/m² powierzchni użytkowej i za podgrzanie wody w zależności od nieruchomości w zł za m³. Jednostkowe stawki opłat za energię cieplną obrazuje załącznik Nr 7 do protokołu lustracji.

Stawki za energię cieplną na wniosek Zarządu uchwałała Rada Nadzorcza.

Koszty zimnej wody i ścieków w badanym okresie wynosi:

- w 2021 roku – 918 932,63 zł
- w 2022 roku – 933 961,99 zł
- w 2023 roku – 946 300,22 zł

Koszty zimnej wody i kanalizacji w 2022 roku były wyższe o 15 029,36 zł w porównaniu do roku 2021, a w 2023 roku o 12 338,23 zł w porównaniu do kosztów roku 2022.

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 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej dla MPWiK 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 35-36 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, co powodowało powstawanie 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 5.4 - 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 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 2023 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: 125 garaży na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i 141 garaży na zasadach odrębnej własności lokali i 2 garaże w najmie o łącznej powierzchni użytkowej 4 490,13 m²,
- 94 miejsc postojowych w tym: 6 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w najmie i 88 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 31.12.2023 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 2021 – 2023 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 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Roczny wymiar opłat w zł	7 406 827,42	7 870 075,42	10 712 126,30
2.	Zaległość na 31.12.	398 416,95	462 987,61	624 276,24
3.	Wskaźnik zadłużenia w %	5,38 %	5,88 %	5,83 %
4.	Zaległości do 3 miesięcy	121 609,96	153 917,05	212 633,95
5.	Zaległości ponad 3 miesięczne	276 806,99	309 070,56	411 642,29
6.	Liczba lokali zadłużonych ogółem	446	456	460
	w tym powyżej 3 miesięcy	39	42	47
7.	Ilość spraw skierowanych do Sądu ogółem	22	14	8
8.	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją lokatorów	0	0	0

Z przedstawionych wyżej danych wynika, że zadłużenie z tytułu opłat za lokale w 2022 roku zwiększyło się o 64 570,66 zł w porównaniu do 2021 roku i w 2023 roku o 161 288,63 zł w porównaniu do roku 2022. Podobnie wskaźnik zadłużenia tj. kwota zadłużenia na koniec każdego roku kalendarzowego objętego badaniem lustracyjnym do rocznego wymiaru opłat w badanym okresie wyniósł w 2021 roku 5,38 %, zwiększył się w 2022 roku do poziomu 5,88 % i zmniejszył się w 2023 roku do poziomu 5,83 %.

Ilość zadłużonych lokali wynosiła 446 lokali w 2021 roku, zwiększyła się do 456 lokali w 2022 roku i do 460 lokali w 2023 roku.

Ilość zadłużonych lokali mieszkalnych w stosunku do ogółu lokali wynosiła: w 2021 roku 31,70 %, w 2022 roku 32,41 %, i w 2023 roku 32,69 %.

Z ogólnej kwoty zadłużenia:

a/ zadłużenia do 3 miesięcy stanowiły:

- w 2021 roku 30,52 % ogólnego stanu zadłużenia,
- w 2022 roku 33,24 % ogólnego stanu zadłużenia,
- w 2023 roku 34,06 % ogólnego stanu zadłużenia.



b/ zadłużenia powyżej 3 miesięcy stanowiły:

- w 2021 roku 69,48 % ogólnego stanu zadłużenia,
- w 2022 roku 66,76 % ogólnego stanu zadłużenia,
- w 2023 roku 65,94 % ogólnego stanu zadłużenia.

Średnia wysokość zadłużenia przypadająca na lokal wynosiła w:

- w 2021 roku – 283,17 zł,
- w 2022 roku – 329,06 zł,
- w 2023 roku – 443,69 zł.

Z przedłożonych lustratorowi dokumentów i wyliczeń wynika, że poziom wartości zadłużenia wzrósł w 2022 i 2023, a wskaźnik jego wielkości w stosunku do rocznego wymiaru opłat wzrósł w 2022 roku w stosunku do roku poprzedniego i zmniejszył się w roku 2023.

Spółdzielnia składała do Sądu pozwy o zapłatę w postępowaniu uproszczonym: w roku 2021 22 pozwy, w 2022 roku 14 pozwy i w 2023 8 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.

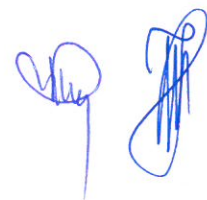
Z dokumentów będących przedmiotem lustracji za badany okres wynika, iż dotychczasowe działania windykacyjne w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie polegały na:

- 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 2021 rok – 16 384,59 zł
- za 2022 rok – 26 632,32 zł
- za 2023 rok – 32 618,76 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 i garaży
obrazuje tablica Nr 9 stanowiąca załącznik Nr 9 do protokołu lustracji.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Roczny wymiar opłat w zł	340 746,85	381 383,97	431 700,73
2.	Zaległość na 31.12.	15 919,71	17 020,49	17 769,70
3.	Wskaźnik zadłużenia w %	4,67 %	4,46 %	4,12 %
4.	Liczba lokali zalegających z opłatami	153	168	148

Zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych są regulowane w większości w następnym miesiącu. Zaległości w opłatach powyżej 3 miesięcy na 31.12. badanego roku posiadało w 2021 roku 17 dłużników, w 2022 roku 10 dłużników i w 2023 roku 11 dłużników, a kwoty zadłużenia to w 2021 roku 6 395,45 zł, w 2022 roku 4 882,30 zł i 7 773,59 zł w 2023 roku.

Zaległości zwiększyły się o 1 100,78 zł w 2022 w stosunku do roku 2021 i zwiększyły się w 2023 roku o 749,21 zł według stanu na 31.12.2023 rok w porównaniu do 31.12.2022 roku. Podobnie zwiększał lub zmniejszał się wskaźnik zaległości w stosunku do rocznego wymiaru opłat i wynosił na 31.12.2021 r. 4,67 %, na 31.12.2022 r. 4,46 % i na 31.12.2023 rok 4,12 %. Spółdzielnia skierowała w badanym okresie 1 pozew w 2022 roku w stosunku do zalegającego 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 ścisłości 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 i ENERGA Obrót SA Gdańsk /ul. Jaskółcza 13/,
- dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków z MPWiK Sp. z o.o. w Lublinie,
- dostawę energii cieplnej 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 cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewanie 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 Góźdz 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 Białoch 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 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. o numerze 640011113882
- od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. o numerze 640011115885
- Ostatnia polisa obejmująca okres badany zawarta była na okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku o numerze 640500101465.

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 ubezpiecza również członków Rady Nadzorczej i Zarządu od odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomościami.

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 2021 – 2023 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, uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/20 z 24.02.2020 roku oraz zmienionego w dniu 27.09.2021 roku uchwałą RN NR 41/21.

Dnia 18.09.2023 roku Rada Nadzorcza uchwałą Nr 28/23 utworzyła fundusz celowy na sfinansowanie remontu płyt balkonowych w nieruchomości przy ul. Jaskółczej 13.

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 14.12.2020 roku – uchwałą Nr 35/20/18 – plan na 2021 rok,
- Dnia 27.09.2021 roku – uchwałą Nr 42/21 – zmiana planu na 2021 rok,
- Dnia 25.10.2021 roku – uchwałą Nr 45/21 – zmiana planu na 2021 rok / dot. wymiany dźwigów na nieruchomości Wł. Jagiełły 16/,
- Dnia 27.09.2021 roku – uchwałą Nr 43/21 – plan na 2022 rok,
- Dnia 21.11.2022 roku – uchwałą Nr 36/22 – plan na 2023 rok,
- Dnia 18.09.2023 roku – uchwałą Nr 24/23 – rozszerzenie planu remontów na 2023 rok.

W badanym okresie tj. w latach 2021 – 2023 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 2021 – 2023 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 uzemień instalacji i aparatów.



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. Królowej Jadwigi 1 i 11 w Lublinie,
- przy ul. Władysława Jagiełły 6 i 12 w Lublinie,
- przy ul. Pergolowej 4 w Lublinie,
- przy ul. Gęsiej 19 w Lublinie.

Książki obiektów budowlanych są prowadzone prawidłowo, wpisy dokonywane były na bieżąco przez osoby do tego uprawnione tj. Pana Stanisława Majchera – Kierownika Administracji do 31.08.2021 roku i od 01.09.2021 roku przez Pana Krzysztofa Szcześniaka – 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, uchwałą Nr 38/19 z 15.07.2019 roku oraz uchwałą RN Nr 27/20 z 21.09.2020 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 określał „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, uchwałą Nr 4/20 z 24.02.2020 roku i uchwałą Nr 41/21 RN z 27.09.2021 roku.

W badanym okresie tj. latach 2021 – 2023 użytkownicy lokali w Spółdzielni wnosili opłaty na fundusz remontowy w wysokości 0,35 – 2,60 zł za m² powierzchni użytkowej od lokali mieszkalnych i od pozostałych lokali. Stawki odpisu na fundusz remontowy obrazuje tablica Nr 7 Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych stanowiąca załącznik Nr 7 do protokołu lustracji.

Akumulacja i wydatkowanie środków funduszu remontowego w latach 2021 – 2023 przedstawia się następująco:

L. p	Wyszczególnienie	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Stan funduszu na 01.01.	1 470 676,25	1 466 508,03	1 503 526,88
2.	Odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych. i garaży	916 650,62	712 770,80	1 299 086,46
3.	Nadwyżki bilansowa i inne wpływy	0	0	0
4.	Wydatki na remonty	920 818,84	675 751,95	467 566,34
5.	Stan funduszu remontowego na 31.12.	1 466 508,03	1 503 526,88	2 335 047,00

Wielkość środków finansowych do zabezpieczenia prac remontowych w latach 2021 – 2023 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 dotyczący garaży na osiedlu Jagiellońskim był przekroczony na łączną kwotę 6 967,05 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 31.12.2023 r. znajduje się na stronie Nr 3 i 4 Informacji Dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2023 rok i stanowi załącznik Nr 22 protokołu lustracji.

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

W latach objętych lustracją tj. 2021 – 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie poniosła wydatki na remonty na łączną kwotę 2 064 137,13 zł, w tym:

- w 2021 roku – w wysokości 920 818,84 zł,
- w 2022 roku – w wysokości 675 751,95 zł,
- w 2023 roku – w wysokości 467 566,34 zł.

Z analizy dokumentów wynika, że w latach 2021 – 2023 objętych badaniem lustracyjnym największe pozycje wydatków remontowych to remonty zaprezentowane w poniższej tabeli:

L p.	Wyszczególnienie nakładów	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Docieplenie ścian zewnętrznych	293 846,80	180 733,30	44 617,86
2.	Remont dachów	7 526,98	7 737,91	4 544,06
3.	Roboty drogowe	123 076,51	6 157,31	76 004,93
4.	Remont klatek schodowych	72 300,19	30 898,22	8 827,54
5.	Wymiana stolarki	117 619,90	22 791,90	963,00
6.	Remont domofonów	1 389,99	811,82	0
7.	Remont instalacji elektrycznej	36 114,64	18 051,59	0
8.	Remont instalacji wod.- kan.	31 365,58	79 934,98	101 215,26
9.	Monitoring	15 185,75	3 444,00	0
10.	Remont dźwigów	182 710,80	139 291,10	60 943,43
11.	Remont szlabanów	811,80	4 677,10	9 046,17
12.	Remont balkonów	9 969,88	40 132,51	71 793,91
13.	Remont bramy	7 541,78	4 407,38	1 673,07

14.	Remont altan śmietnikowych	0	14 822,32	5 100,11
15.	Remont oświetlenia	15 294,73	794,17	1 765,90
16.	Remont wentylacji	6 063,51	64 255,85	60 678,41
17.	Remont murku oporowego	0	56 810,49	0
18.	Dezynsekcja	0	0	1 389,90
19.	Remont placu zabaw	0	0	7 541,93
20.	Remont pomieszczeń biurowych	0	0	9 128,20
21.	Remont kotłowni	0	0	2 332,66
	Razem	920 818,84	675 751,95	467 566,34

Według informacji Zarządu w 2021, 2022 i 2023 roku zakres prac remontowych został ograniczony do prac niezbędnych z uwagi na konieczność gromadzenia środków w celu przeprowadzenia bardziej kosztownych remontów zaplanowanych na lata późniejsze. W 2023 roku dokonano remontu dźwigów w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16 klatka 1 i 3 sfinansowanego ze środków Funduszu Dostępności na kwotę 516 672,00 zł.

Potrzeby remontowe Spółdzielni były znacznie większe niż możliwości ich zaspokojenia, wynikające z braku środków na remonty zgromadzonych na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości. 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 2021 – 2023 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 powoływana przez Zarząd Spółdzielni, w skład której wchodził: Prezes Zarządu lub Zastępca Prezesa ds. GZM i Kierownik Administracji przy udziale dwóch członków Rady Nadzorczej.

Lustrator zapoznał się z dokumentacją z przeprowadzonych rozstrzygnięć wyboru firmy na wymianę stolarki okiennej piwnicznej w 2021, remontu

nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego w 2022 roku i na dostawę , wymianę wraz z dostosowaniem szachtu dźwigów osobowych robotami budowlanymi w 2023 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 zaferowanych 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. Wymianę stolarki okiennej piwnicznej w nieruchomościach Wł. Jagiełły 2, Królowej Jadwigi 1, 5, 7, 9, 11, 15 w Lublinie.

Przetarg był zorganizowany w dniu 31.05.2021 roku, gdzie wybrano z dwóch złożonych ofert do wykonywania w/w prac firmę F.O. SPECTRUM Sp. z o.o. z Lublina oferującego realizację całości zamówienia za cenę netto 58 060,00 zł, której ofertę uznano za najkorzystniejszą z uwagi na oferowaną cenę, staż na rynku, dłuższą gwarancję, krótszy termin realizacji, demontaż istniejącej stolarki i uporządkowanie terenu po pracach remontowych .

W dniu 22.06.2021 roku podpisano umowę Nr 2/R/2021 określając zakres rzeczowy robót, termin rozpoczęcia i zakończenia robót, wynagrodzenie i kary umowne. Anekssem Nr 1 z 26.07.2021 roku rozszerzono umowę o wymianę stolarki w budynkach przy ul. Wł. Jagiełły 6 i 12 - 48 sztuk okienek.

Ostateczny odbiór wykonanych prac nastąpił w dniu 11.10.2021 roku. Nastąpiło przekroczenie terminu realizacji o 48 dni w związku z pandemią covid – 19 i Spółdzielnia odstąpiła od naliczania kar umownych. Wykonawca wystawił fakturę Vat Nr 47/F/L/10 z 29.10.2021 roku na kwotę 59 330,00 zł + 8 % Vat 4 746,40 = 64 076,40 zł – dotyczącą budynków przy ul. Wł. Jagiełły 2 i Kr.

Jadwigi 1, 5, 7, 9, 11, 15 oraz fakturę Vat Nr 48/F/L/10 z 29.10.2021 roku na kwotę 48 244,00 zł + 8 % Vat 3 859,52 zł + 52 103,52 zł – budynek przy ul. Wł. Jagiełły 6 i 12. Faktury zgodne z zawartą umową i aneksem do umowy.

2. Remont nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego wraz z odwodnieniem opaski, cokołu oraz koszy okien piwnicznych w nieruchomościach położonych przy ul. Kr. Jadwigi 19 i Wł. Jagiełły 24 w Lublinie.

Protokół z posiedzenia Komisji Przetargowej dotyczącego wyboru wykonawcy na wykonanie w/w prac został spisany i podpisany przez członków komisji w dniu 13.06.2022 roku. Z czterech złożonych ofert Komisja Przetargowa wybrała ofertę ze względu na dogodny okres realizacji, roboty wykonywane siłami własnymi bez udziału podwykonawców, jakość wykonywanych dotychczas robót niebudząca zastrzeżeń, brak utrudnień mieszkańcom oraz tempo wykonywania prac, zabezpieczenie infrastruktury oraz zieleni przed uszkodzeniem oraz okres gwarancji firmę Zakład Usługowy Robert Krawczyk 23-107 Strzyżewice, Bystrzyca Stara 35 a, z którą Zarząd Spółdzielni w dniu 22.06.2022 roku zawarł stosowną umowę Nr 06/R/2022. Prace wykonano zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie i aneksach do umowy. Terminy wykonania robót wg umowy z 21.10.2022 roku, przedłużono na 30.11.2022 r. / aneks nr 1/, następnie na 30.01.2023 rok i na 28.04.2023 rok na wniosek wykonawcy. Protokoły częściowego odbioru robót są załącznikami do wystawionych faktur. Sprawdzono wrywkowo Faktury: FA/60/22 z 25.10.2022 r. nieruchomość 19 i 24 – remont opaski 44 045,00 zł + 23 % Vat 10 130,35 zł = 54 175,35 zł, FA/66/2022 z 22.11.2022 r. – remont cieków 10 000,00 zł + 23% Vat 2 300,00 zł = 12 300,00 zł oraz FA/68/2022 z 23.11.2022 r. - bud. 19 i 24 – remont opaski 78 132,00 zł + 23% Vat 17 970,36 zł = 96 102,36 zł.

3. Dostawa i wymiana wraz z dostosowaniem szachtu dźwigów osobowych robotami budowlanymi w nieruchomości położonej przy ul. Wł. Jagiełły 16 Kl. I i III.

Wybór wykonawcy nastąpił w przetargu pisemnym nieograniczonym. Komisja Przetargowa powołana uchwałą Zarządu Nr 40/22, w dniu 19.09.2022 roku z 2 ofert wybrała firmę „Inwestprojekt – Dźwig” Sp. z o.o. z Lublina, której ofertę uznano za najkorzystniejszą z uwagi na bezkonfliktową wieloletnią współpracę, cenę za rejestrację, miejscowy serwis, elastyczne podejście do przygotowania oferty i realizacji robót. Zawarto umowę Nr 09/2022 z 07.11.2022 r. na wykonanie w/w prac określając termin rozpoczęcia na 07.02.2023 rok i zakończenia prac 15.09.2023 rok, wynagrodzenie określono na kwotę brutto 516 672,00 zł. Dokonywano częściowego odbioru robót sporządzając protokoły w dniu 17.05.2023 r., 20.06.2023 r. i 28.09.2023 roku - odbiór końcowy . Wystawiono faktury zgodne z zawartą umową na kwotę łączną zgodną z zawartą umową faktury: FS 1/11/M/2022 z 09.11.2022 na kwotę 103 334,40 zł



brutto, FS 1/02/M/2023 z 28.02.2023 roku na kwotę na dostawę i montaż dźwigu w budynku Nr 16 klatka I i III na łączną kwotę 239 400,00 netto i 19 136,00 zł Vat= 258 336,00 zł brutto, FS6/06/M/2023 na kwotę 143 520,00 + 11 481,60 Vat = 155 001,60 zł. Modernizacja dźwigów osobowych w budynku Nr 16 przy ul. Wł. Jagiełły klatka I i III została sfinansowana ze środków Funduszu Dostępności. Umowę pożyczki Nr TARR – 17/10/FD/TARR/VII/2023 zawarto z Tarnowską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. z/s w Tarnowie w dniu 14.07.2023 roku na okres od VIII 2023 roku do VIII 2043 roku. Spółdzielni przysługuje umorzenie części kapitału w wysokości 38 % tj. 196 335,36 zł, w tym z kryterium terytorialnego 8 % tj. 41 333,76 zł, z kryterium przeznaczenia budynku 10 % tj. 51 667,20 zł i z kryterium społecznego 20 % tj. 103 334,40 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.

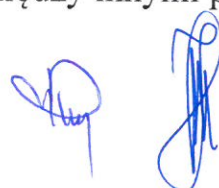
Lustrator nie wnosi uwag do gospodarki remontowej Spółdzielni.

II. RACHUNKOWOŚĆ, FINANSE ORAZ SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA

1. Rachunkowość

Na podstawie postanowień art. 67 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarcza na zasadach rachunku ekonomicznego, przy czym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi działalność zamyka się bezwynikowo, zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /z późniejszymi zmianami/. Różnica pomiędzy osiąganymi przychodami, a ponoszonymi kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przenoszona jest na międzyokresowe rozliczenie kosztów do rozliczenia w roku następnym. Wynik na pozostałej działalności gospodarczej jest rozliczany zgodnie z dyspozycją Walnego Zgromadzenia.

Podstawowa działalność związana jest z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych członków i ich rodzin między innymi poprzez:



- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków.

Rzeczywisty przedmiot działalności był zgodny z zapisami KRS i Statucie.

Lustracją objęto ewidencję księgową i sprawozdanie finansowe za rok 2021, 2022 i 2023. Sprawozdania finansowe za lata 2021 – 2023 zostały zatwierdzone przez uprawniony do tego organ tj. Walne Zgromadzenie. Sprawozdania finansowe za lata 2021 – 2023 były badane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej przed ich zatwierdzeniem przez Walne Zgromadzenie. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej sporządzała protokół ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za rok 2021, 2022 i za 2023. Rada Nadzorcza corocznie podejmowała uchwały w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni wyznaczając Komisję Rewizyjną do sprawdzenia i wydania opinii dotyczącej sprawozdań finansowych za lata 2021 – 2023.

Rachunkowość Spółdzielni spełnia wymogi ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku .Dz. U. Nr 121, poz. 591/ z późniejszymi zmianami.

Prowadzona jest zgodnie z Zasadami Polityki Rachunkowości uchwalonymi przez Zarząd Spółdzielni uchwałą Nr 9/15 z 21.10.2015 roku i stanowiącym integralną całość z Zakładowym Planem Kont dla Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie wprowadzonym przez Zarząd Spółdzielni w dniu 21.10.2015 roku uchwałą Nr 9/2015 obowiązującą od 01.01.2016 roku i zmianami wprowadzonymi do polityki rachunkowości uchwałą Zarządu Nr 32/21 z dnia 30.06.2021 roku. Zakładowy Plan Kont stanowiący załącznik do uchwały Nr 9/2015 stanowi wykaz kont syntetycznych i analitycznych z komentarzem zawierającym funkcjonowanie kont syntetycznych i określenia zasad tworzenia i prowadzenia analityki odpowiednio dla potrzeb i organizacji Spółdzielni zał. Nr 1 oraz grupy kosztowe nieruchomości służące do księgowania i prezentacji danych w poszczególnych nieruchomościach zał. Nr 2.

Zgodnie z art. 10 ustawy o rachunkowości zasady rachunkowości obowiązujące w Spółdzielni obejmują:

- Zakładowy Plan Kont,
- Ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych
- Metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ustalania wyniku finansowego,

- Metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych,
- Techniki prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- System ochrony danych w Spółdzielni.

Księgi rachunkowe były prowadzone na podstawie licencji programu Zintegrowanego Systemu Informatycznego XS objęty umową SOI z firmą UNISOFT Sp. z o.o. Gdynia. Ewidencja księgowa komputerowa syntetyczna i analityczna obejmuje systemy i moduły: Zarządzanie i planowanie – moduł ANALIZY, finansowo – księgowy – moduł KSIĘGA GŁÓWNA, VAT, PRZEKSIĘGOWANIA, centrum informacji o kliencie – moduł BAZA KLIENTA, należności i zobowiązania – moduł ROZRACHUNKI, PRZELEWY, płać – moduł KARTOTEKI PRACOWNIKÓW, LISTY PŁAC, ZUS ROZLICZENIA, PITY, KARTOTEKA UMÓW CYWILNYCH, gospodarka zasobami mieszkaniowymi – moduł NALICZENIA, MEDIA, CZŁONKOWIE , WKŁADY I UDZIAŁY, administrator – moduł ADMINISTRATOR – PARAMETRIZACJA, ŁĄCZNIK FK, JEDNOLITY PLIK KONTROLNY [JPK].

Księgi rachunkowe stanowią zbiory kont analitycznych i syntetycznych, które prowadzone są w siedzibie jednostki, zachowując zasadę ciągłości. Udokumentowanie poszczególnych operacji gospodarczych jest właściwe i zgodne z ich treścią ekonomiczną. Dokumenty są kontrolowane przed ich zaksięgowaniem.

Księgi rachunkowe prowadzone są w sposób wystarczający do ustalenia stanu rozliczeń z członkami Spółdzielni, budżetem i kontrahentami, ustalenia stanu majątkowego Spółdzielni, czerpania danych do bieżącego kierowania Spółdzielnią oraz sporządzania obowiązującej sprawozdawczości.

Rokiem obrotowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy, a okresami sprawozdawczymi są poszczególne miesiące w roku obrotowym. Stosowane metody ustalania wyniku finansowego spełniają wymogi rozdziału 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /z późniejszymi zmianami/.

W Spółdzielni przyjęto następujące zasady wyceny:

- środki trwałe – według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia /art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości/,
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – według wartości nominalnej /art. 28 ust. 1 pkt. 10 ustawy o rachunkowości/,
- rozrachunki i roszczenia – według wartości nominalnej z dnia ich

powstania lub wymaganej zapłaty /art. Ust. 1 pkt. 7 i 8 ustawy o rachunkowości/,

- fundusze własne – według wartości nominalnej /art. 28 ust. 1 pkt. 10 ustawy o rachunkowości/.

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionej komórki kontroli wewnętrznej instytucjonalnej, zarówno charakter jednostki jak i jej wielkość nie wskazują na taką potrzebę. Spółdzielnia spełnia system kontroli wewnętrznej funkcjonalnej wynikający z zasad obiegu dokumentów i udokumentowania zaszczości gospodarczych powodujących skutki finansowe i zapisy księgowe w rachunkowości Spółdzielni. Sposób wykonywania kontroli wewnętrznej określa Instrukcja Obiegu Dokumentów będąca załącznikiem do uchwały Nr 1/95 Zarządu z dnia 13.12.1995 roku. Instrukcja wymaga aktualizacji i dostosowania do aktualnych podstaw prawnych.

Wyrywkowe badanie dowodów księgowych za lata 2021 – 2023 pozwoliło na stwierdzenie, że system kontroli wewnętrznej funkcjonalnej w pełni zabezpiecza spełnianie wymogów kontroli udokumentowania zaszczości gospodarczych, ich skutków finansowych dla Spółdzielni oraz ujęcia ich w księgach rachunkowych Spółdzielni. Sprawdzono dowody księgowe: rejestry zakupów za okres od 01.01.2021 roku do 30.04.2022 roku, od 01.05.2022 roku do 31.08.2022 roku i od 01.09.2023 roku do 31.12.2023 roku, rejestr sprzedaży za 2023 rok, memoriały za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku.

Operacje gospodarcze są udokumentowane dowodami księgowymi poddanymi kontroli wewnętrznej przed ich zaksięgowaniem, a fakt kontroli potwierdzony podpisami na tych dowodach źródłowych osób do tego uprawnionych, bądź zobowiązanych.

2. Inwentaryzacja

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” w Lublinie w latach objętych badaniem lustracyjnym przeprowadzała inwentaryzację :

a/ z natury:

- znaczków pocztowych i długoterminowych aktywów finansowych /akcje firmy „Inwestprojekt – Dźwig”/ na 31.12. każdego roku,
- inwentaryzację majątku trwałego według stanu na 31.12.

b/ w drodze potwierdzenia sald:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na 31.10. każdego badanego roku,



- środki pieniężne na rachunkach bankowych według stanu na 31.12. każdego roku.

c/ w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego na 31.12. każdego roku

- stan funduszy własnych i celowych,
- rozliczenia międzyokresowe

Inwentaryzacja aktywów i pasywów przeprowadzona została z zachowaniem wymogów określonych w ustawie o rachunkowości oraz zgodnie z Instrukcją Inwentaryzacyjną wprowadzoną uchwałą Zarządu nr 6/02 z dnia 17.12.2002 roku. Inwentaryzacje majątku przeprowadzane były w sposób i z częstotliwością przyjętą w Zasadach Polityki Rachunkowości wg art. 26 i 27 ustawy o rachunkowości.

W każdym roku badanego okresu inwentaryzacje dokonywane były na podstawie Zarządzeń Prezesa Zarządu:

- w 2021 roku – zarządzenie Nr 2/2021 z 2 grudnia 2021 roku,
- w 2022 roku – zarządzenie Nr 1/2022 z 1 grudnia 2022 roku,
- w 2023 roku – zarządzenie Nr 5/2023 z 1 grudnia 2023 roku.

Nadzór nad przeprowadzeniem inwentaryzacji sprawuje Główny Księgowy, protokoły z przeprowadzonych inwentaryzacji zostały potwierdzone za zgodność ze stanem faktycznym przez Głównego Księgowego i zostały przyjęte przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia dokonywała w badanym okresie odpisów aktualizacyjnych dla należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne z odrębną własnością w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, które wyniosły:

- w 2021 roku – w wysokości 23 238,17 zł
- w 2022 roku – w wysokości 13 999,53 zł
- w 2023 roku – w wysokości 13 697,57 zł. W 2021 rozwiązano odpis aktualizacyjny na kwotę 4 410,56 zł, w 2022 roku na kwotę 19 927,74 zł i w 2023 roku na kwotę 26 373,24 zł. Stan odpisów aktualizacyjnych na 31.12.2021 rok wyniósł 80 186,75 zł, na 31.12.2022 rok 84 258,54 zł i na 31.12.2023 rok 71 582,87 zł.

1. Sprawozdawczość finansowa.

Roczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2021 rok, 31.12.2022 i 31.12.2023 rok obejmujące działalność Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., 01.01.2022 do 31.12.2022 r. i 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. było sporządzone na wzorze zgodnym z załącznikiem do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, co oznacza, że pod względem formalno-prawnym były one zgodne z przepisami prawa i



zasadami rachunkowości oraz sporządzone zostały zgodnie z uchwałą z dnia 20.10.2015 roku Komitetu Standardów Rachunkowości. Sprawozdania finansowe za lata 2021 – 2023 składały się z następujących części składowych:

- bilansu,
- rachunku zysków i strat,
- informacji dodatkowej obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie nie podlega obowiązkowi badania przez uprawniony do tej czynności podmiot w trybie art. 64 ust. 1 pkt. 4 ustawy o rachunkowości oraz ogłaszania sprawozdań finansowych w Monitorze Spółdzielczym.

Sprawozdania finansowe /roczne/ za lata 2021 – 2023 były zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie po sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną RN i przyjęciu ich przez Radę Nadzorczą. Sprawozdania zostały złożone w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym w obowiązującym terminie.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej sporządzała protokoły z kontroli sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych i przedstawiała je na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Kontrole z badania sprawozdań finansowych przeprowadzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie odbyły się w dniach:

- 25 – 26 kwietnia i 9 – 10 maja 2022 roku za 2021 rok,
- 24 kwietnia do 05 czerwca 2023 roku za 2022 rok,
- 12 – 24 kwietnia 2024 roku za 2023 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało zbadane również przez lustratora w ramach przeprowadzanej w 2024 roku lustracji.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdania finansowe w badanym okresie:

- uchwałą Nr 17/22 z 30.05.2022 roku – sprawozdanie finansowe za 2021 rok,
- uchwałą Nr 13/23 z 24.04.2023 roku – sprawozdanie finansowe za 2022 rok,
- uchwałą Nr 13/24 z 06.05.2024 roku – sprawozdanie finansowe za 2023 rok.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zatwierdzające sprawozdania finansowe w badanym okresie:

- za 2019 rok – uchwałą Nr 7/2022 z dnia 04.10.2022 roku, suma bilansowa 47 103 717,89 zł,



- za 2020 rok – uchwała Nr 8/2022 z dnia 04.10.2022 roku, suma bilansowa 45 744 497,22 zł,
- za 2021 rok – uchwała Nr 9/2022 z dnia 04.10.2022 roku, suma bilansowa 44 158 082,64,
- za 2022 rok – uchwała Nr 3/2023 z dnia 13.06.2023 roku, suma bilansowa 41 337891,54 zł,
- za 2023 roku – uchwała Nr 3/24 z dnia 28.05.2024 roku, suma bilansowa 41 484 284,42.

Zatwierdzone sprawozdania finansowe i dokumenty z nimi związane za lata 2019 - 2023 rok zostały złożone w Trzecim Urzędzie Skarbowym w Lublinie oraz w Sądzie Rejonowym Lublin – Wschód z/s w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

2. Wybrane zagadnienia ze sprawozdania finansowego za 2023 rok

Sprawdzenie sprawozdania finansowego za 2023 rok zostało dokonane w sposób uproszczony.

Bilans za 2023 rok i Rachunek Zysków i Strat za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku stanowi załącznik Nr 19 i Nr 20 do protokołu lustracji. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego stanowi załącznik Nr 21 do protokołu lustracji a Informacja dodatkowa załącznik Nr 22 do protokołu lustracji.

Zakres sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych:

- prawidłowość zamknięć ksiąg na 31.12.2023 rok,
- prawidłowość opracowania sprawozdań finansowych – bilans i rachunek zysków i strat, informacja dodatkowa oraz wyjaśnienia,
- zgodność księgowej ewidencji analitycznej i syntetycznej,
- realność sald składników majątkowych według inwentaryzacji środków pieniężnych,
- inwentaryzacja,
- ustalenie wyniku finansowego,
-

Przedmiot sprawdzenia:

- sprawozdanie finansowe za 2023 rok,
- zestawienie obrotów i sald syntetycznych i analitycznych,
- potwierdzenie sald środków pieniężnych,
- przeksięgowanie kosztów i przychodów na 31.12.2023 rok i ustaleń wyniku.

Stwierdzenia dotyczące ksiąg rachunkowych:

- a/ księgi rachunkowe zostały zamknięte pod datą 31.12.2023 roku prawidłowo,
- b/ urządzenia analityczne do kont zespołu „0, 1, 2 i 8” są zgodne z kontami syntetycznymi,
- c/ sprawozdanie finansowe za 2023 rok obejmuje:
 - bilans wykazujący sumę obrotów 41 484 284,41 zł,
 - rachunek zysków i strat wykazujący wynik na działalności Spółdzielni w wysokości 108 728,85 zł netto,
 - dodatkowe informacje i wyjaśnienia.

Ustalenia szczegółowe – bilans

A/ Aktywa trwałe – salda bilansowe	41 484 284,41 zł
I. Wartości niematerialne i prawne netto	0 zł
II. Rzeczowe aktywa trwałe	34 097 861,29 zł
1. środki trwałe	33 929 642,47 zł
Stan środków trwałych wynika z ewidencji księgowej i wynosi na dzień 31.12.2023 rok 51 658 972,35 zł, umorzenie środków trwałych na dzień 31.12.2023 rok wynosiło 17 729 329,88 zł co stanowi 34,32 % zużycia	
a/ budynki i budowle	29 867 462,17 zł
b/grunty	3 798 703,66 zł
c/ urządzenia techniczne i maszyny	263 476,64 zł
2. środki trwałe w budowie	168 218,82 zł
III. Należności długoterminowe – odsetki od kredytu z BGK	25 569,22 zł
IV. Inwestycje długoterminowe - akcje „Inwestprojekt,, S. A.	6 930,00 zł
B. Aktywa obrotowe – saldo bilansowe w	7 353 923,90 zł
w tym:	
II. Należności krótkoterminowe	742 353,20 zł
z tego:	
a/należności z tytułu dostaw i usług	10 026,66 zł

b/należności z tytułu podatków	4 197,92 zł
c/należności pozostałych tytułów	100 918,54 zł
e/ należności z tytułu opłat od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	627 210,08 zł
III. inwestycje krótkoterminowe	6 064 911,32 zł
w tym:	
- środki pieniężne w Banku Pocztowym S. A.	1 382 304,48 zł
- saldo środków pieniężnych w Banku PKO BP S. A. w Lublinie	1 629 918,12 zł
- środki pieniężne w Banku PEKAO S.A. w Lublinie	3 049 533,65 zł
- rachunek bankowy ZFŚS	8,02 zł
- rachunek Vat	3 147,05 zł
Stan środków pieniężnych – rachunków bieżących i lokat bankowych - potwierdzone przez banki.	
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	546 659,38 zł
w tym: - 1. niedobór na GZM	24 085,32 zł
2. niedobór funduszu remontowego	6 967,05 zł
3. inne rozliczenia międzyokresowe	515 607,01 zł
W tym: kredyt z Funduszu Dostępności	505 908,00 zł
Przeгляdy techniczne 5-cio letnie	9 699,01 zł
Suma bilansowa aktywów - prawidłowa	41 484 284,41 zł
Pasywa – salda bilansowe	41 484 284,41 zł
A. Fundusze własne – suma bilansowa ogółem	30 803 182,79 zł
I. Kapitał [fundusz] podstawowy	27 717 384,94 zł
obejmuje:	
- fundusz udziałowy	232 021,90 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	1 524 519,93
zł	
- fundusz wkładów budowlanych	25 394 077,84 zł
- fundusz wkładów lokali użytkowych	566 765,27 zł
II. Kapitał [fundusz] zasobowy	2 977 069,00 zł

VI. Zysk netto z roku bieżącego	108 728,85 zł
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 681 101,62 zł
w tym:	
I. Rezerwy na zobowiązania /na świadcz. emerytalne i inne/	267 182,00 zł
II. Zobowiązania długoterminowe /kredyt i odsetki/	5 444 228,62 zł
- kredyt	5 418 659,40 zł
- odsetki	25 569,22 zł
Stan kredytu i odsetek z KFM na budownictwo mieszkaniowe potwierdzone przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 504 683,77 zł
z tego:	
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 352 414,44 zł
- zobowiązania z tytułu podatków i składek FUS	152 317,94 zł
- zobowiązania inne	657 929,32 zł
- fundusze specjalne	2 342 022,07zł
w tym: - Fundusz Świadczeń Socjalnych	8,02 zł
- fundusz remontowy	2 342 014,05 zł
IV. Rozliczenia międzyokresowe	465 007,23 zł
tym: nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	115 038,60 zł
i przychody przyszłych okresów	349 968,63 zł
w tym: przeglądy techniczne	106 221,32 zł
: plac zabaw NIVEA	243 747,31 zł
Razem pasywa	41 484 284,41 zł

Wartość rzeczowego majątku trwałego netto na 31.12.2023 rok wynosi 34 097 861,29 zł. Majątek trwały znajduje pokrycie w kapitałach w wysokości 90,02 % i w kredycie w wysokości 15,97 %.

Tablica - Stan funduszy zasadniczych Spółdzielni stanowi załącznik Nr 11 do protokołu lustracji.

Suma bilansowa pasywów - prawidłowa

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 rok stanowi załącznik Nr 19 do protokołu lustracji.

Poniższa tabela przedstawia bilans za lata 2021 – 2023

AKTYWA	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Różnica 2023-2022
A. Aktywa trwałe	39 141 234,64	35 951 614,97	34 130 360,51	-1 821 254,46
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	0
II. Rzeczowe aktywa trwałe	39 125 529,35	35 924 852,07	34 097 861,29	-1 826 990,78
1. Środki trwałe	38 957 310,53	35 756 633,25	33 929 642,47	-1 826 990,78
a/ grunty	3 957 754,27	3 885 172,22	3 798 703,66	- 86 468,56
b/budynki, budowle, lokale	34 983 150,92	31 609 494,69	29 867 462,17	- 1 742 032,52
e/ inne środki trwałe	16 405,34	261 966,34	263 476,64	1 510,30
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82	168 218,82	0
III. Należności długoterminowe	8 775,29	19 832,90	25 569,22	5 736,32
IV. Inwestycje długoterminowe	6 930,00	6 930,00	6 930,00	0
B/Aktywa obrotowe	4 851 848,00	5 352 511,53	7 353 923,90	2 001 412,37
II. Należności krótkoterminowe	450 308,74	613 639,68	742 353,20	128 713,52
a. z tyt. dostaw i usług	11 311,51	23 845,53	10 026,66	- 13 818,87
b. z tyt. podatków, ubezpie. społecznych i zdrowotnych	7 870,68	8 495,18	4 197,92	- 4 297,26
c. inne	56 986,47	137 996,80	100 918,54	- 37 078,26
e. należności od osób uprawnionych	374 140,08	443 302,17	627 210,08	183 907,91
III. Inwestycje krótkoterminowe	4 186 839,41	4 490 851,36	6 064 911,32	1 574 059,96
b. inne krótkoterminowe aktywa finansowe	963 464,99	3 968 515,31	3 031 307,90	- 937 207,41
c. środki pieniężne	3 223 374,42	522 336,05	3 033 603,42	2 511 267,37
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	214 699,85	248 020,49	546 659,38	298 638,89

1. niedobór na eksploatacji	17 238,09	9 771,74	24 085,32	14 313,58
2. Fundusz remontowy	171 018,13	213 914,85	6 967,05	- 206 947,80
3. Inne rozliczenie międzyokresowe	26 443,63	24 333,90	515 607,01	491 273,11
C. Należne wpłaty na fundusz podstawowy.	165 000,00	33 765,04	0	- 33 765,04
Aktywa razem	44 158 082,64	41 337 891,54	41 484 284,41	146 392,87

PASYWA	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Różnica 2023 - 2022
A. Kapitał [fundusz]własny	34 591 954,94	32 055 013,19	30 803 182,79	- 1 251 830,40
I. Kapitał - fundusz podstawowy	31 300 224,80	29 006 445,39	27 717 384,94	- 1 289 060,45
1. Fundusz udziałowy	234 151,90	234 121,90	232 021,90	- 2 100,00
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 073 698,69	1 660 800,73	1 524 519,93	- 136 280,80
3. Fundusz wkładów budowlanych	27 445 128,90	26 534 055,96	25 394 077,84	1 139 978,12
4. Wkłady lokali użytkowych	547 275,31	577 466,80	566 765,27	- 10 701,53
II. Kapitał zapasowy – fundusz zasobowy	2 553 251,43	3 008 096,71	2 977 069,00	- 31 027,71
V. Zysk z lat ubiegłych	683 029,53	0	0	0
VI. Zysk netto	55 449,18	40 471,09	108 728,85	68 257,76
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 566 127,70	9 282 878,35	10 681 101,62	1 398 223,27
I. Rezerwa na zobowiązania	0	64 800,00	267 182,00	202 382,00
II. Zobowiązania długoterminowe	6 362 594,31	5 402 626,13	5 444 228,62	41 602,49
III. Zobowiązania krótkoterminowe	2 855 418,95	3 213 441,58	4 504 683,77	1 291 242,19
3. wobec pozostałych jednostek	1 217 889,31	1 495 944,05	2 162 661,70	666 717,65
d. z tyt. dostaw i usług	1 059 114,04	1 269 790,49	1 352 414,44	82 623,95

g. z tyt. podatków, ubezpieczeń. społ. i zdrowotnych i innych	129 388,78	127 885,06	152 317,94	24 432,88
i. inne	29 386,49	98 268,50	657 929,32	559 660,82
4. Fundusze specjalne	1 637 529,64	1 717 497,53	2 342 022,07	624 524,54
- ZFŚS	3,48	55,80	8,02	- 47,78
- fundusz remontowy	1 637 526,16	1 717 441,73	2 342 014,05	624 572,32
IV. Rozliczenia międzyokresowe	348 114,44	602 010,64	465 007,23	137 003,41
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	135 819,09	386 944,63	349 968,63	- 36 976,00
3. Nadwyżka na GZM	212 295,35	215 066,01	115 038,60	- 100 027,41
Pasywa razem	44 158 082,64	41 337 891,54	41 484 284,41	146 392,87

Stwierdzono, iż w bilansie za lata 2021 - 2023 zastosowano zasady ujmowania w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych i ustalania wyniku finansowego obowiązujące od roku 2016 na podstawie uchwały z dnia 20.10.2015 roku podjętej przez Komitet Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska w sprawie wykonywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego za rok obrotowy 2016. Przepisy dotyczące rachunkowości zawarte są w 3 aktach:

- ustawy z 26.09.1982 roku Prawo Spółdzielcze /Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 ze zmianami/,
- ustawy z 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz. U. z 2013 r. poz. 1 222 ze zmianami/,
- ustawy z 29.09.1994 roku o rachunkowości /Dz. U. z 2013 r. poz. 330 ze zmianami.

Zestawienia bilansów z lat 2021 – 2023 przedstawia możliwość porównania aktywów i pasywów. Z analizy danych wynika, że sumy bilansowe mają tendencję malejącą. Jest to związane z umorzeniami zasobów mieszkaniowych i związanej z tym infrastruktury oraz wyodrębnianie lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych na odrębną własność.

Aktywa bilansu zestawione na dzień 31.12.2023 r. w porównaniu z poprzednimi latami obrachunkowymi /2021 – 2022/ pozwalają na wyciągnięcie następujących wniosków:

- zmniejszenie aktywów w 2022 roku o kwotę 2 820 191,10 zł spowodowane zostało spadkiem aktywów trwałych o kwotę 3 189 619,67

zł, wzrostem aktywów obrotowych o kwotę 500 663,53 zł i spadkiem należnych wpłat na fundusz podstawowy o kwotę 131 234,96 zł w stosunku do wielkości zanotowanych na koniec 2021 roku, zwiększenie aktywów w 2023 roku o kwotę 146 392,87 zł spowodowane zostało zmniejszeniem aktywów trwałych o kwotę 1 821 254,46 zł, wzrostem aktywów obrotowych o kwotę 2 001 412,37 zł i spadkiem należnych wpłat na fundusz podstawowy o kwotę 33 765,04 zł w stosunku do wielkości zanotowanych na koniec 2022 roku.

- spadek bezwzględnej wartości majątku trwałego w strukturze bilansu spowodował, że udział aktywów trwałych wykazuje spadek z 88,64 % w 2021 roku, do 86,97 % w 2022 roku i do 82,27 % w roku 2023,
- stan środków pieniężnych miał tendencję wzrostową i wynosił w 2021 roku 4 186 839,41 zł, w 2022 roku 4 490 851,36 zł, a w 2023 roku 6 064 911,32 zł.

Pasywa bilansu ulegają corocznie zmniejszeniu w wyniku dokonywanych umorzeń majątku trwałego i wyodrębnień lokali.

- Kapitał /fundusz/ własny zmniejszył się o 2 536 941,75 zł w 2022 roku w stosunku do roku 2021, zmniejszył się o 1 251 830,40 w 2023 roku w stosunku do 2022 roku,
- Zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 959 968,18 zł w 2022 roku w stosunku do roku 2021 i zwiększyły się o 41 602,49 zł w 2023 roku do wielkości zanotowanych na koniec 2022 roku,
- Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się w 2022 roku o 358 022,63 zł w stosunku do roku 2021 roku i zwiększyły się o 1 291 242,19 zł na koniec 2023 roku w stosunku do końca 2022 roku,

Rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się na koniec 2022 roku o 253 896,20 do wielkości zanotowanych na koniec 2021 roku i zmniejszyły się o 137 003,41 zł na koniec 2023 roku do wielkości zanotowanych na koniec 2022 roku. Zmniejszenie bądź zwiększenie rozliczeń międzyokresowych spowodowały zanotowane w latach 2021 do 2023 roku różnice dotyczące wyniku finansowego na podstawowej działalności Spółdzielni. Kwota rozliczeń międzyokresowych zmieniała się o kwoty nadwyżek na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i inne rozliczenia międzyokresowe. Nadwyżka na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2021 rok wyniosła 212 295,35 zł, za 2022 rok wyniosła 215 066,01 zł i za 2023 rok wyniosła 115 038,60 zł, która została ujęta w pasywach bilansu w części B. IV pkt. 3. Natomiast niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2021 rok wyniósł 17 238,09 zł, za 2022 9 771,74 zł i za 2023 rok 24 085,32 zł, który został ujęty w bilansie w aktywach części. IV pkt. 1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowy stanowi koszt lub przychód roku następnego.



Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 sporządzony został w wariantcie porównawczym i stanowi załącznik Nr 20 do protokołu lustracji.

Od 01.01.2016 roku Spółdzielnie mieszkaniowe winny sporządzać Rachunek Zysków i Strat na druku określonym przez Komitet Standardów Rachunkowości z 20.10.2015 roku.

1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi
wyniosły w 2023 roku 10 586 923,09 zł
Na ogólną kwotę przychodów składają się; sprzedaż usług
na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, przychody z najmu
i od lokali użytkowych, z działalności własnej 10 728 842,81 zł
2. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby 60 462,28 zł
3. Zmiana stanu produktów - 202 382,00 zł
4. Pozostałe przychody operacyjne wyniosły 32 959,19 zł
Były to przychody ze zwrotu zasądzonych kosztów
sądowych, za sprzedaż złomu, opłaty za wysyłkę, terminowe
płacenie podatku dochodowego, plac zabaw Nivea
5. Przychody finansowe 96 807,16 zł
na które składają się odsetki od lokat bankowych ,
odsetki z tytułu nieterminowych wpłat za lokale.

Koszty działalności operacyjnej za 2023 rok wyniosły 10 649 078,56 zł

Koszty te zostały ustalone w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału.

Koszty rodzajowe	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023	Struktura w % za 2023 r.
Amortyzacja	4 805,96	22 470,28	3 593,77	0,04 %
Zużycie materiałów i energii	3 888 227,53	3 952 789,88	5 692 228,67	53,45 %
Usługi obce	1 184 023,72	1 595 199,34	1 464 427,03	13,75 %
Podatki i opłaty	188 972,12	195 935,23	215 561,02	2,03 %
Wynagrodzenia	1 316 519,49	1 389 994,67	1 582 832,42	14,86 %
Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	282 461,76	324 153,29	368 751,06	3,46 %

Pozostałe koszty rodzajowe	1 021 909,64	870 218,77	1 321 684,59	12,41 %
Razem	7 886 920,22	8 350 761,28	10 649 078,56	100 %

Zasadność kosztów operacyjnych nie budzi zastrzeżeń.

6. Pozostałe koszty operacyjne za 2023 rok wyniosły 46 186,65 zł

Należały do nich koszty sądowe w wysokości 24 053,67 zł,

Opłata za wysyłkę 1 127,90 zł, plac zabaw Nivea

7 307,51 zł i odpis aktualizacyjny na należności na

kwotę 13 697,57 zł

7. Koszty finansowe w tym: 1 648,37 zł

- odsetki zapłacone na kwotę 282,80 zł, koszty prowadzenia

rachunku bankowego na kwotę 1 365,57 zł

8. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2023 rok wyniósł:

nadwyżka + 115 038,60 zł i niedobór w wysokości 24 085,32 zł.

8. Wynik finansowy netto za 2023 rok wyniósł + 108 728,85 zł i został przedłożony na Walne Zgromadzenie odbyte w miesiącu maju 2024 roku celem podziału.

Spółdzielnia zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 - roku o spółdzielniach mieszkaniowych z działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi rozlicza się bezwynikowo, rozliczając różnice pomiędzy kosztami i przychodami roku obrachunkowego z kosztami i przychodami roku następnego. Dochód ten dla celów podatku dochodowego od osób prawnych zwolniony jest z opodatkowania na zasadach określonych w art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie za 2023 rok w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi osiągnęła wynik na tej działalności w wysokości + 115 038,60 i – niedobór w wysokości 24 085,32 zł.

Wynik działalności gzm /konto 647 – rozliczenia międzyokresowe kosztów wg stanu księgowego na 01.01.2023 r. wyniósł MA 205 294,27 zł

Przebiegowanie wyniku za 2022 rok WN 205 294,27 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszk. za 2023 rok WN - 24 085,32 zł

Wynik na gzm – nadwyżka za 2023 rok MA + 115 038,60 zł

3. Koszty ogólne Spółdzielni

W toku badania lustracyjnego zbadano koszty ogólne Zarządu i koszty obsługi za 2023 rok stanowiące kwotę 1 889 001,63 zł, co stanowi wzrost w stosunku do roku 2022 o kwotę 239 315,76 zł tj. o 14,51 % i wzrost w 2022 roku w stosunku do kosztów roku 2021 o kwotę 181 868,95 zł tj. o 12,39 % . Koszty te obciążą w 2023 roku:

- lokale mieszkalne w wysokości	1 738 948,02 zł tj. 92,05 %
- lokale użytkowe	36 402,15 zł tj. 1,93 %
- miejsca postojowe i garaże	45 510,75 zł tj. 2,41 %
- pożyczki	68 140,71 zł tj. 3,61 %

Zasadność kosztów nie budzi zastrzeżeń.

Poniesione koszty Zarządu i koszty obsługi w 2023 roku wyniosły 1 889 001,63 zł tj. 17,66 % udziału w całości kosztów Spółdzielni. Koszty Zarządu i koszty obsługi były rozliczane proporcjonalnie do wielkości m² powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych.

Tablica Rozliczenie kosztów Zarządu ogólnego Spółdzielni za lata objęte lustracją stanowi załącznik Nr 12 do protokołu lustracji.

Fundusze własne i celowe Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie zgodnie z § 130 Statutu Spółdzielni tworzy fundusze własne i może tworzyć fundusze celowe:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Fundusze zasadnicze /własne/ Spółdzielnia tworzy zgodnie z art. 78 § 1 i 2 ustawy Prawo Spółdzielcze. Spółdzielnia tworzy funduszu remontowy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /§ 130 ust. 1d Statutu/.

Spółdzielnia zgodnie z § 130 ust. 3 opracowała szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, które zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą, z wyjątkiem funduszu wymienionego w ust. 1 lit. e tj. ZFŚS.

Stan funduszy własnych tworzonych przez Spółdzielnię przedstawia Tablica **Stan funduszy zasadniczych na koniec roku stanowiąca załącznik Nr 11** do protokołu lustracji.

Poniższa tabela określa stan funduszy własnych i celowych według stanu księgowego na dzień 31.12. badanego okresu:



Lp.	Rodzaj funduszu	Na 31.12.2021 rok	Na 31.12.2022 rok	Na 31.12.2023 Rok
1.	Udziałowy	234 121,90	234 121,90	232 021,90
2.	Zasobowy	2 553 251,43	3 008 096,71	2 977 069,90
3.	Wkładów mieszkaniowych	3 073 698,69	1 660 800,73	1 524 519,93
4.	Wkładów budowlanych	27 445 128,90	26 534 055,96	25 394 077,84
5.	Wkłady lokali użytkowych	547 275,31	577 466,80	566 765,27
6.	Wynik finansowy poza GZM [zysk +, strata -]	738 478,71	40 471,09	108 728,85
	Razem 1 – 6	34 591 954,94	32 055 013,19	30 803 182,79

Stan funduszy własnych na 31.12. wynosił:

- 2021 – 38 883 078,19 zł, w tym fundusz udziałowy 234 121,90 zł
 - 2022 – 35 621 225,47 zł, w tym fundusz udziałowy 234 121,90 zł
 - 2023 – 34 265 013,15 zł, w tym fundusz udziałowy 232 021,90 zł
- a zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia wyniosło na 31.12.:
- w 2021 roku – 17 420 607,85 zł,
 - w 2022 roku – 17 064 482,07 zł,
 - w 2023 roku – 17 729 329,88 zł.

Wartość funduszy własnych zmniejszają corocznie umorzenia zasobów mieszkaniowych oraz wyodrębnianie lokali. W badanym okresie uchwałami Nr 27/22, 28/22 i 29/22 Walnego Zgromadzenia odbytego w II częściach w dniach 03 – 04.10.2022 roku przeznaczono nadwyżkę bilansową za 2019 rok w wysokości 645 577,32 zł, za 2020 rok w wysokości 37 452,21 zł i za 2021 rok w wysokości 2770,00 zł oraz uchwałą Walnego Zgromadzenia odbytego w dniach 12 – 13.06.2023 roku w wysokości 40 471,09 zł na zasilenie funduszu zasobowego.

Fundusze celowe

Stan funduszu remontowego i ZFŚS wynosił na 31.12.:

- 2021 roku – 1 637 526,16 zł – remontowy, ZFŚS – 3,48 zł,
- 2022 roku – 1 717 441,73 zł – remontowy, ZFŚS – 55,80 zł,
- 2023 roku – 2 342 014,05 zł – remontowy, ZFŚS 8,02 zł.

Wartość funduszu – konto 856 zwiększała się corocznie o odpisy na fundusz remontowy tworzony zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku z późniejszymi zmianami.

W latach 2021 – 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie posiadała wolne środki finansowe, które według stanu księgowego na dzień 31.12. w wynosiły:

- na 31.12.2021 r. – 4 186 839,41 zł
- na 31.12.2022 r. – 4 490 851,36 zł
- na 31.12.2023 r. – 6 064 911,32 zł

Wolne środki finansowe Spółdzielnia przejściowo ulokowała w banku PKO BP SA, PEKAO S.A. i Banku Pocztowym SA na lokatach bankowych.

Z tytułu oprocentowania lokat bankowych Spółdzielnia uzyskała w 2021 roku środki finansowe w wysokości 96,53 zł, w 2022 roku w wysokości 1 096,32 zł oraz w 2023 roku w wysokości 64 188,40 zł.

W trakcie badania lustracyjnego lustrator sprawdził także stan należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń. Stwierdzono, że Spółdzielnia w większości na bieżąco wywiązywała się ze swoich zobowiązań. Spółdzielnia zapłaciła odsetki z tytułu nieterminowego wywiązywania się ze swoich zobowiązań w 2021 roku 178,81 zł, w 2022 roku 983,84 zł i w 2023 roku 282,80 zł.

Na podstawie powyższych danych stwierdza się, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i dobra.

Na podstawie danych sprawozdawczych na podkreślenie zasługują następujące dane:

- Spółdzielnia posiadała na dzień 31.12.2023 rok stan środków pieniężnych w wysokości 6 064 911,32 zł,
- Spółdzielnia uzyskała środki finansowe z tytułu odsetek tytułu oprocentowania lokat bankowych w wysokości 64 188,40 zł,
- Spółdzielnia realizuje zapłaty za usługi i towary, opłaca na bieżąco składki FUS i terminowo wypłaca wynagrodzenia dla pracowników.
- Spółdzielnia osiągnęła wynik dodatni na gospodarce zasobami mieszkaniowymi /narastająco/ w wysokości 90 953,28 zł [115 038,60 – 24 085,32 zł] oraz nadwyżkę bilansową za 2023 rok w wysokości 108 728,85 zł netto,
- Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i stabilna.

Lustrator nie wnosi uwag do sporządzonego sprawozdania finansowego za 2023 rok i mogło ono być przedłożone na Walne Zgromadzenie odbyte w 2024 roku celem zatwierdzenia.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok jak i lata poprzednie objęte lustracją zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z uwzględnieniem stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości z 2015 roku oraz przyjętej polityki rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont.

Sporządzone sprawozdanie zachowuje ciągłość bilansową i prawidłowo odzwierciedla stan finansowy i majątkowy Spółdzielni.

W sprawozdaniu finansowym Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodne z ich treścią ekonomiczną, Wynik



finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdania finansowe z uwzględnieniem przepisów art. 6 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Różnica ustalona na dzień bilansowy ujęta została w księgach rachunkowych jako rozliczenia międzyokresowe.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok, którego bilans po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 41 484 284,41 zł, zaś rachunek zysków i strat za 2023 rok wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 114 340,99 zł /125 833,15 – 11 492,16/ oraz wynik finansowy netto w wysokości 108 728,85 zł mogło być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków, a także stanowić podstawę do postawienia wniosku o udzielenie absolutorium za rok 2023 dla Prezesa Zarządu i jego Zastępcy.

IX. INFORMACJE KOŃCOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN” w Lublinie prowadziła w okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2023 roku prawidłową działalność pod względem legalności, gospodarności i rzetelności przestrzegając przepisów prawa i postanowień Statutu.

Protokół lustracji pełnej ustawowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 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 numerem 3.

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 11 – Stan funduszy zasadniczych na koniec roku
- Nr 12 – Rozliczenie kosztów Zarządu i obsługi Spółdzielni za lata objęte lustracją
- Nr 13 – Ramowa tematyka lustracji ustawowej
- Nr 14 – Pismo Spółdzielni do RZRSM w Lublinie z 24.04.2023 r. w sprawie wykonania wniosków polustracyjnych
- Nr 15 – Wykaz regulaminów obowiązujących w Spółdzielni
- Nr 16 a, b, c – Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w latach 2021 – 2023
- Nr 17 a, b, c – Wykaz uchwał podjętych przez Zarząd Spółdzielni w latach 2021 – 2023
- Nr 18 – Struktura organizacyjna Spółdzielni
- Nr 19 – Bilans za 2023 rok
- Nr 20 – Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 rok
- Nr 21 – Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2023 rok
- Nr 22 – Informacja dodatkowa i dodatkowe objaśnienia do sprawozdania za 2023 rok.

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

Lublin, dnia 25.10.2024 r.

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

Główny Księgowy

GLÓWNY KSIĘGOWY
Sobiesiak
 Agnieszka Sobiesiak

Zarząd Spółdzielni

PREZES ZARZĄDU

Joanna Omczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM

Dariusz Siwek

Lublin, dnia 12 listopada 2024 roku

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

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

Łajcznik M1

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 10.09.2024 godz. 13:58:17

Numer KRS: 0000168822

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		25.07.2003	
Ostatni wpis	Numer wpisu	58	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	LU.VI NS-REJ.KRS/15012/24/499	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY LUBLIN WSCHÓD W LUBLINIE Z SIEDZIBĄ W ŚWIDNIKU, VI WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 001216179, NIP: 7120163671
3.Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "FELIN"
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI S-838 SĄD REJONOWY SĄD GOSPODARCZY W LUBLINIE
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. LUBELSKIE, powiat M. LUBLIN, gmina M. LUBLIN, miejsc. LUBLIN
2.Adres	ul. WŁ. JAGIEŁŁY, nr 10, lok. ---, miejsc. LUBLIN, kod 20-281, poczta LUBLIN, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 14.05.1985R; 9.06.2003R - UCHWAŁĄ NR 5/03 ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "FELIN" ZATWIERDZIŁO ZMIANY W STATUCIE , UCHWAŁAJĄC JEDNOCZEŚNIE TEKST JEDNOLITY.

2/16

2	17.03.2005 R. UCHWAŁĄ NR 08/05 ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "FELIN" W LUBLINIE ZMIENIONO § 131 UST. 4 STATUTU SPÓŁDZIELNI, JEDNOCZEŚNIE UCHWALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU.
3	11.05.2006R., UCHWAŁA NR 11/06 ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI S.M. FELIN ; -ZMIENIONO §6 UST. 2 , §8, §9, §12 UST. 1 ,2,3 ,§13 UST. 2 ,§16 UST. 1, §17 UST. 2 PKT 4 , §19 ,§20, §21, §23, §24, §25, §26, §27, §28, §29, §30, §31, §32, §33, §34, §35, §36, §37, §38, §39, §40, §41, §42, §43, §44, §45, §46, §47, §48, §49, §50, §51, §52, §53, §54, §55, §56, §57, §57 ZE ZN.1,§57 ZE ZN. 2, §57 ZE ZN. 3, §57 ZE ZN. 4, §57 ZE ZN. 5, §57 ZE ZN. 6, §57 ZE ZN. 7, §103, §104, §107, , §114 UST. 6,7,8,9 , § 134 , §139, - DODANO W § 12 UST. 4,5,6,7 ,W § 19 UST. 7,8,9 ,W § 111 UST. 8,9,10,11,12,W § 113 UST. 18 ,W § 114 UST. 10,11,12,13 ,W § 119 PKT 25, -USUNIĘTO §§64-80 DZIAŁ V WKŁADY, §§81-102 DZIAŁ VI PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI .
4	07.06.2010 R. - UCHWAŁĄ NR 8/10 ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW PRZYJĘTA ZOSTAŁA NOWA TREŚĆ STATUTU.
5	DNIA 29.06.2018 R. SKREŚLONO: §6, §12, §15 PKT. 2 I 5, §18, §19, §20, §22, §23, §24, §25 UST. 2 PKT 1 I 3, § 27, W §33 UST. 3 ZDANIE 3, §54 UST. 1 PKT 6, §60 UST 1 PKT 1, ROZDZIAŁ 6 (§99 - 101), ROZDZIAŁ 7 (§102-116), §137 UST 1, §138 UST 1-5; ZMIENIONO: §8 §9 §10 §11, TYTUŁ PODROZDZIAŁU 2.4, §13 §15 PKT 6, §16, §17, §26 UST 1, §34 UST 1, §36 UST 1, §50 UST 2 I 3, §62 UST 1, §67, §68, §69, §70, §71, §72, §73, §74, §75, §76, §77, §78, §79, §80, §81, §82, §83, §84, §85, §86, §87, §88, §89, §90, §91, §92, §93, §94, §95, §118, §128 UST 1, §134, §135, §136 UST. 1, §138 UST 7. DODANO: W §62 UST. 3, W §128 UST. 3, W §132 UST. 5,6,7.
6	11.01.2019 R. - ZMIENIONO: § 14 UST. 4, 6, § 26 UST. 1, § 30 UST. 1, TYTUŁ ROZDZIAŁU 4.1., § 33 UST. 1, 2, § 34 UST. 2, § 36 UST. 1, 2, 5, § 38 UST. 1, 5, § 42 UST. 2, 3, § 43 UST. 2, § 46 UST. 9, 10, 11 PKT C, 11 PKT D, § 49, § 54 UST. 1 PKT 13, PKT 15, § 56 UST. 4, § 59 UST. 1, 3, 4; DODANO: W § 34 UST. 5, W § 46 UST. 7 ZDANIE DRUGIE, W § 52 UST. 6, W § 54 UST.1 PKT 20, W § 56 UST. 1 ZDANIE DRUGIE, § 56 UST. 6, W § 63 UST. 8.
7	25.06.2019 R. - ZMIANA: § 32 UST. 4, § 39 UST. 5, § 44 UST. 8, § 56 UST. 2.
8	04.10.2022 R. DODANIE: PKT 15 W § 35, UST. 6 W § 59, ZMIANA: § 56 UST. 1, § 56 UST. 2, § 56 UST. 3, § 56 UST. 4, § 57 UST. 1, § 59 UST. 5, § 61 UST. 1, § 61 UST. 2, § 61 UST. 3, § 61 UST. 4, SKREŚLENIE: § 65
9	28.05.2024 R. ZMIANA: § 37 UST 4, SKREŚLENIE: § 37 UST 5

Rubryka 5

1.Czas, na jaki została utworzona spółdzielnia	NIEOZNACZONY
--	--------------

Rubryka 6 - Sposób powstania podmiotu

Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	OŚWIADCZENIA WOLI ZA SPÓŁDZIELNIĘ SKŁADAJĄ PRZYNAJMNIEJ DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU I PEŁNOMOCNIK.

Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

1	1.Nazwisko	SIWEK
---	------------	-------

	2.Imiona	DARIUSZ
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	61070404017, -----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU DS. GZM
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko	OWCZAREK
	2.Imiona	JOANNA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	74030708124, -----
	4.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	5.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	6.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	CHOMICKA	
	2.Imiona	MAŁGORZATA EWA	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	55110405007, -----	
	4.Numer KRS	****	
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KALISZCZAK	
	2.Imiona	WALDEMAR	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	74021103231, -----	
	4.Numer KRS	****	
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KICIAK	
	2.Imiona	STANISŁAW ZENON	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	56020909858, -----	
	4.Numer KRS	****	
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	GAIK SIOMAK	
	2.Imiona	ANNA MARIA	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	73060402383, -----	
	4.Numer KRS	****	
5	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	MAJCHER	
	2.Imiona	STANISŁAW	
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	55010211276, -----	

	4.Numer KRS	****
6	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WÓJTOWICZ
	2.Imiona	DANIEL
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	79123002475, -----
	4.Numer KRS	****
7	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	STANIAK
	2.Imiona	KAZIMIERZ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	49011209637, -----
	4.Numer KRS	****
8	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KROCZ
	2.Imiona	EWA SYLWIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	76123102884, -----
	4.Numer KRS	****
9	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KOZIEŁŁO
	2.Imiona	WOJCIECH
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	77040903231, -----
	4.Numer KRS	****
10	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	HARABIN
	2.Imiona	ANNA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	72100205726, -----
	4.Numer KRS	****
11	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	WIECZOREK
	2.Imiona	ZENON
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	55032903953, -----
	4.Numer KRS	****

Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

Rubryka 4 - Pełnomocnicy

1	1.Nazwisko	SOBIESIAK
	2.Imiona	AGNIESZKA KATARZYNA
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	73032306446, -----
	4.Zakres pełnomocnictwa	ZAKRES PEŁNOMOCNICTWA OBEJMUJE DOKONYWANIE WSZELKICH NIEZBĘDNYCH CZYNNOŚCI PRAWNYCH ZWIĄZANYCH Z KIEROWANIEM BIEŻĄCĄ DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ SPÓŁDZIELNI, A NADTO DO: 1. ZAWIERANIA UMÓW PRZENIESIENIA WŁASOŚCI LOKALI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W BUDYNKACH NALEŻĄCYCH DO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ FELIN W LUBLINIE - NA PODSTAWIE PRZEPISÓW USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH Z DNIA 15 GRUDNIA 2000 R. 2. SKŁADANIA W POWYŻSZYM ZAKRESIE WSZELKICH OŚWIADCZEN WOLI I WIEDZY.

	<p>3. USTANAWIANIE OGRANICZONYCH PRAW RZECZOWYCH, W TYM HIPOTEK.</p> <p>4 SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 4 I 5 KPC.</p> <p>5. WYSTĘPOWANIA PRZED WSZYSTKIMI URZĘDAMI, INSTYTUCJAMI, SĄDAMI, BANKAMI, OSOBAMI PRAWNYMI, FIZYCZNYMI, ORGANAMI ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ I SAMORZĄDOWEJ, ORGANAMI PODATKOWYMI WE WSZYSTKICH SPRAWACH ZWIĄZANYCH Z ZAKRESEM NINIEJSZEGO PEŁNOMOCNICTWA.</p> <p>6. ODBIORU I REGULOWANIA WSZELKICH NALEŻNOŚCI, ODBIORU PRZESYŁEK I KORESPONDENCJI, W TYM KORESPONDENCJI Z SĄDU, PODPISYWANIA I SKŁADANIA DOKUMENTÓW, UMÓW, WNIOSKÓW, W TYM WNIOSKÓW WIECZYSTOKSIEGOWYCH, PODAŃ, ZAŚWIADCZEŃ I INNYCH DOKUMENTÓW.</p> <p>7. A NADTO DO WSZYSTKICH INNYCH CZYNNOŚCI PRAWNYCH JAKIE OKAZĄ SIĘ NIEZBĘDNE DO REALIZACJI TEGO PEŁNOMOCNICTWA.</p>
--	--

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, , , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ RYNKU NIERUCHOMOŚCI
	2	81, , , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z UTRZYMANIEM PORZĄDKU W BUDYNKACH I ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI
	3	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	4	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	5	77, 12, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH POJAZDÓW SAMOCHODOWYCH, Z WYŁĄCZENIEM MOTOCYKLI
	6	77, 3, , WYNAJEM I DZIERŻAWA POZOSTAŁYCH MASZYN, URZĄDZEŃ ORAZ DÓBR MATERIALNYCH
	7	93, , , DZIAŁALNOŚĆ SPORTOWA, ROZRYWKOWA I REKREACYJNA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	03.08.2004	1.01.2003-31.12.2003R.
	2	14.04.2005	01.01.2004-31.12.2004
	3	08.06.2006	01.01.2005R.-31.12.2005R.
	4	05.04.2007	1.01.2006 - 31.12.2006R
	5	27.03.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	6	07.05.2009	01.01.2008R.-31.12.2008R.
	7	06.07.2010	01.01.2009-31.12.2009
	8	07.06.2011	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	9	05.06.2012	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	10	20.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	11	31.03.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	21.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	27.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	01.08.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	29.10.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	30.12.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

	17	02.07.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	18	14.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	19	19.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	20	11.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	ROK 2003
	2	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	ROK 2003
	2	*****	01.01.2004-31.12.2004
	3	*****	2005R.
	4	*****	2006R
	5	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	6	*****	01.01.2008R.-31.12.2008R.
	7	*****	01.01.2009-31.12.2009
	8	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	9	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	10	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	16	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	17	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	18	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	19	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	20	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	ROK 2003
	2	*****	01.01.2004-31.12.2004
	3	*****	2005R.
	4	*****	2006R
	5	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	6	*****	01.01.2008R.-31.12.2008R.
	7	*****	01.01.2009-31.12.2009
	8	*****	01.01.2010 R. - 31.12.2010 R.
	9	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	10	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	11	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	12	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	13	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	14	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	15	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

16	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
17	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
18	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
19	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
20	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy,
za który należy złożyć sprawozdanie
finansowe

31.12.2015

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 10.09.2024

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

Zasoby mieszkaniowe

	Wyszczególnienie	Lata		
		2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Liczba budynków ogółem	34	34	34
	w tym: - budynki mieszkalne	24	24	24
2.	Liczba mieszkań ogółem	1.407	1.407	1.407
	w tym o statusie:			
	- lokatorskiego prawa do lokalu	137	107	100
	- własnościowego prawa do lokalu	461	460	452
	- odrębnej własności lokalu	805	836	851
- w najmie	4	4	4	
3.	Liczba lokali użytkowych	24	24	24
4.	Liczba garaży	268	268	268
5.	Powierzchnia użytkowa w m ² ogółem	79.890,57	79.890,57	79.839,91
	w tym:			
	- lokali mieszkalnych	73.839,91	73.839,91	73.839,91
	- lokali użytkowych	1.560,74	1.560,74	1.560,74
- garaży	4.490,13	4.490,13	4.490,13	
6.	Liczba lokali korzystających z centralnej ciepłej wody	1.429	1.429	1.429
7.	Liczba mieszkań z opomiarowanym zużyciem ciepła	1.405	1.405	1.405
8.	Liczba lokali z opomiarowanym zużyciem wody	1.430	1.430	1.430
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi wg aktualnych norm			

Lublin
miejsowość

02.10.2024
data


sporządził

PREZES ZARZĄDU Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM
 
Podpis Członków Zarządu



Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

	Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Liczba Członków ogółem na dzień 31.12.	1647	1706	1715
2.	Liczba zrealizowanych eksmisji z lokali mieszkalnych	0	0	0
3.	Liczba aktów notarialnych zawartych na ustanowienie odrębnej własności lokali w danym roku	6 lokali mieszkalnych w tym: - z lokatorskiego na odrębną własność - 2 lokale - z własnościowego na odrębną własność – 4 lokale 2 garaże 5 miejsc postojowych	32 lokale mieszkalne w tym: - z lokatorskiego na odrębną własność - 31 lokali - z własnościowego na odrębną własność – 1 lokal 4 miejsca postojowe	14 lokali mieszkalnych w tym: - z lokatorskiego na odrębną własność - 6 lokali - z własnościowego na odrębną własność – 8 lokali 5 miejsc postojowych

Lublin

 miejscowość

Inspektor
 d/s członkowsko-mieszkaniowych
 i samorządowo-organizacyjnych
Magdalena Świercz

 data sporządził

PREZES ZARZĄDU Z-CA / PREZESA ZARZĄDU D/S GZM
Joanna Poczarek
 Podpisy Członków Zarządu *Dariusz Siwek*

mlu

Zatrudnienie i wynagrodzenia

	Wyszczególnienie	Lata		
		2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach:	20	20	20
	w tym:			
	- pracownicy umysłowi	9	9	9
	- konserwatorzy i inni	11	11	11
2.	Zrealizowane wynagrodzenie ogółem w zł.:	1.316.519,49	1.389.994,67	1.582.832,42
	w tym:			
	- fundusz wynagrodzeń z premiami i nagrodami	1.260.499,49	1.354.379,67	1.539.806,42
	- wynagrodzenia z tytułu umów zleceń i umów o dzieło	56.020,00	35.615,00	43.026,00
3.	Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w zł.:	5.436,00	5.775,00	6.795,00
	w tym:			
	- pracownicy umysłowi	6.806,00	6.956,00	8.023,00
	- konserwatorzy i inni	4.349,00	4.760,00	5.688,00

Lublin
miejsowość

26.09.2024
data

Pełnomocnik Zarządu
Sohenał
Agnieszka Sobiesiák
sporządził

PREZES ZARZĄDU

Joanna Owczarek
Podpisy Członków Zarządu

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Świątek

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

Gospodarka gruntami

Lp.	Wyszczególnienie	Lata		
		2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię w ha*, w tym:	10,6	10,6	10,6
	a) zabudowana	9,24	9,24	9,24
	b) planowana do zabudowy			
	c) nie nadająca się do zabudowy			
2.	Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytułu prawny w ha, w tym:	10,6	10,6	10,6
	a) prawo własności	5,68	5,44	5,32
	b) prawo wieczystego użytkowania	1,05	1,05	1,05
	c) przypadających na odrębną własność	3,87	4,11	4,23
3.	Powierzchnia gruntów bez tytułu prawnego			

* ha z dwoma miejscami po przecinku

Lublin
miejsowość

07.10.2024
data

Sohienia
sporządził

PREZES ZARZĄDU

Joanna Ojczarek

Podpisy Członków Zarządu

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

[Signature]

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Lp.	Wyszczególnienie	Lata		
		2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł., w tym:	4.974.661,94	5.452.627,82	6.126.083,50
	- eksploatacja GZM	4.960.108,13	5.435.525,73	6.116.779,76
	- inne (wymienić jakie):			
	- podatek	-53,00	-136,00	-468,00
	- wynik z poprzedniego roku	14.606,81	17.238,09	9.771,74
	-			
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł.	5.169.719,20	5.657.922,09	6.217.036,78
	w tym:			
	- opłaty od lokali mieszkalnych	4.747.862,14	5.146.795,49	5.728.755,24
	- opłaty od lokali użytkowych	54.276,91	58.513,79	64.849,02
	- inne (wymienić):			
	- garaże i miejsca postojowe	143.701,08	165.851,79	185.522,37
	- pożytki z nieruchomości	8.016,13	21.765,32	22.844,14
	- wynik z poprzedniego roku	215.862,94	264.995,70	215.066,01
3.	Wynik finansowy (nadwyżka – niedobór przychodów względem ponoszonych kosztów) na eksploatacji „GZM”)	195.057,26	205.294,27	90.953,28
4.	Koszty c.o. i c.w.	2.630.207,36	2.671.301,37	3.813.622,85
5.	Przychody za c.o. i c.w.	2.684.459,48	2.721.852,99	4.446.451,41
6.	Różnica do rozliczenia na c.o	54.252,12	50.551,62	632.828,56
7.	Eksploatacja lokali użytkowych	208.285,14	213.155,51	218.030,09
a.	Przychody na lokalach użytkowych (poza GZM)	284.391,49	296.431,34	303.264,77
b.	Koszty lokali użytkowych	76.106,35	83.275,83	85.234,68
8.	Różnica do rozliczeń innych tytułów:	145.511,09	132.326,62	126.410,59
	w tym:			
	- zużycie wody	81.662,88	78.103,33	68.469,20
	- wywóz nieczystości	3.627,00	4.071,30	4.344,00
	- inne (wymienić):			
	- hydrofornia	922,33	876,98	920,84
	- co i c.w	51.769,07	38.379,61	44.460,76
	- energia elektryczna	6.747,96	10.161,80	7.871,46
	- refaktury	781,91	733,60	344,33

PREZES ZARZĄDUZ-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM

Lublin.....
 miejscowość

07.10.2024
 data

Sohienbał.....
 sporządził

Joanna Oczarek.....
 Podpis Członków Zarządu

Dariusz Siwek

Jednostkowe stawki opłat eksploatacyjnych

(w złotych z dokładnością do 1 grosza)

Lp.	Rodzaj kosztów	ustalone przez RN na 1 m ² p. uż. lub inne mierniki* na dany rok		
		lata		
		2021 r.	2022 r.	2023 r.
I.	Eksploracja stawka	1,52	1,68	1,85
	W tym :			
	a) (zależne od spółdzielni)			
	- konserwacja sieci co i cw	0,06 - 0,14	0,06 - 0,14	0,07 - 0,14
	- konserwacja bieżąca	0,23	0,30	0,33
	- konserwacja zieleni	0,04 - 0,05	0,06 - 0,08	0,12
	b) niezależne od Spółdzielni			
	- energii elektrycznej	0,03 - 0,17	0,03 - 0,22	0,03 - 0,22
	- zimnej wody i kanalizacji	9,39	9,77	9,82
	- wywóz nieczystości	24,80	24,80	29,50
	- opłaty za użytkowanie terenu	-	-	-
	- podatek od nieruchomości	0,09 - 0,15	0,10 - 0,17	0,12 - 0,20
	- inne (wymienić)			
	- ubezpieczenie budynku	0,06	0,07	0,09
	- konserwacja domofonu	1,62 - 1,80	1,63	1,90
	- przeglądy techniczne	0,03 - 0,17	0,02 - 0,16	0,02 - 0,16
	- pogotowie techniczne	0,02	0,02	0,02 - 0,03
	- sprzątanie klatki	11,07	14,76	17,00
II.	Odpis na fundusz remontowy	0,35 - 2,20	0,35 - 2,20	0,35 - 2,60
III.	Koszty c.o.	1,76 - 2,45	1,93 - 2,45	2,66 - 4,17
IV.	Koszty c.w.	18,50 - 29,61	18,50 - 35,80	26,20 - 58,29
V.	Inne koszty: - w przypadku rozliczenia odrębnego np. wody, wywozu śmieci, domofony (wyspecyfikować)	woda niezbilansowana % 0,07 - 10,14	woda niezbilansowana % 1,04 - 11,44	woda niezbilansowana % 1,72 - 13,81

* miernik osoby m² p. uż.

Lublin
 miejscowość

09.10.2024
 data

.....
 sporządził

PREZES ZARZĄDU
 D/S.G.ZM
 Joanna Cwiczarek
 Dariusz Śliwka
 Podpis Członków Zarządu

[Signature]

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Lp	Wyszczególnienie	Lata		
		2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Roczny wymiar opłat na lokalach mieszkalnych w zł.	7.406.827,42	7.870.075,42	10.712.126,30
2.	Stan należności z tyt. opłat na 31.XII w zł.	398.416,95	462.987,61	624.276,24
3.	Wskaźnik poziomu zadłużenia poz. 2 : poz. 1 w %	5,38	5,88	5,83
4.	Struktura należności			
	- do 3 miesięcy	121.609,96	153.917,05	212.633,95
	- ponad 3 – miesięczne	276.806,99	309.070,56	411.642,29
	% do poz. 1	3,74	3,93	3,84
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami ogółem	446	456	460
	- powyżej 3 m- cy	39	42	47
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu ogółem	22	14	8
7.	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją lokatorów	0	0	0
8.	Liczba zrealizowanych eksmisji	0	0	0

miejscowość
 07.10.2024
 data
 sporządził
 podpisany
 Członek Zarządu
 PREZES ZARZĄDU Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali użytkowych i garaży

Lp	Wyszczególnienie	Lata	
		2021 r.	2022 r.
1.	Roczny wymiar opłat na lokalach użytkowych w zł.	340.746,85	381.383,97
2.	Stan należności z tyt. opłat na 31.XII w zł.	15.919,71	17.020,49
3.	Wskaźnik poziomu zadłużenia poz. 2 : poz. 1 w %	4,67	4,46
	Struktura należności		
	- do 3 miesięcy	9.524,26	12.138,19
4.	- ponad 3-miesięczne	6.395,45	4.882,30
	% do poz. 1	1,88	1,28
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami ogółem	153	168
	- w tym: posiadających zadłużenia powyżej 3 m-cy	17	10
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu ogółem	0	1
7.	Liczba lokali z orzeczoną eksmisją	0	0

.....
 sporządził

Joanna Wyczałek
 Podpis Członków Zarządu

Dariusz Siwek
 Podpis Członków Zarządu

PREZES ZARZĄDU Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 b/s GZM

Lublin
 miejscowość

07.10.2024
 data

[Signature]

Gospodarka funduszem remontowym w zasobach mieszkaniowych ogółem

Lp.	Wyszczególnienie	Lata		
		2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Potrzeby remontowe ujawnione w toku przeglądów budynków na łączną kwotę	4.276.319,00	4.207.252,00	4.522.066,00
2.	Fundusz remontowy będący w dyspozycji:			
	w tym:			
	- stan funduszu remontowego na 01.I.	2.387.326,87	2.179.278,83	2.802.613,34
	- odpisy na fundusz remontowy naliczone w ciężar kosztów	1.470.676,25	1.466.508,03	1.503.526,88
	- inne zwiększenia funduszu remontowego	916.650,62	712.770,80	1.299.086,46
3.	Nakłady poniesione przez Spółdzielnię na zaspokojenie potrzeb remontowych budynków, w zł:			
	w tym:			
	- na docieplenie ścian zewnętrznych	920.818,84	675.751,95	467.566,34
	- remonty dachów	293.846,80	180.733,30	44.617,86
	- roboty drogowe	7.526,98	7.737,91	4.544,06
	- remont klatek schodowych	123.076,51	6.157,31	76.004,93
	- wymiana stolarki	72.300,19	30.898,22	8.827,54
		117.619,90	22.791,90	963,00

<ul style="list-style-type: none"> - inne tytuły (wymienić) - domofon - instalacja elektryczna - inst. wodno-kanalizacyjna - monitoring - dźwig - szlaban - balkony - oświetlenie - brama - altany śmietnikowe - wentylacja - murek oporowy - dezynsekcja - plac zabaw - pomieszczenia biura - kotłownia 	306.448,46 1.389,99 36.114,64 31.365,58 15.185,75 182.710,80 811,80 9.969,88 15.294,73 7.541,78 6.063,51	427.433,31 811,82 18.051,59 79.934,98 3.444,00 139.291,10 4.677,10 40.132,51 794,17 4.407,38 14.822,32 64.255,85 56.810,49	332.608,95 101.215,26 60.943,43 9.046,17 71.793,91 1.765,90 1.673,07 5.100,11 60.678,41 1.389,90 7.541,93 9.128,20 2.332,66
4. Stan funduszu remontowego na 31.XII.	1.466.508,03	1.503.526,88	2.335.047,00

.....
Sublim
miejsowość
07.10.2024
data
sporządził
PREZES Zarządu
PREZES Zarządu
Z-CA PREZES Zarządu
D/S GZM
Dariusz Szwiek
członek Zarządu

Stan funduszy zasadniczych na koniec roku

Lp.	Nazwa funduszu	w latach		
		2021 r.	2022 r.	2023 r.
1.	Udziałowy	234.121,90	234.121,90	232.021,90
2.	Zasobowy	2.553.251,43	3.008.096,71	2.977.069,00
	w tym zasobów mieszkaniowych			
3.	Wkładów mieszkaniowych	3.073.698,69	1.660.800,73	1.524.519,93
4.	Wkładów budowlanych	27.445.128,90	26.534.055,96	25.394.077,84
5.	Z aktualizacji wartości majątku trwałego			
6.	Z przekształceń			
7.	Inne (wymienić) Wkłady zasobów mieszkaniowych	547.275,31	577.466,80	566.765,27
8.	Zmniejszenia funduszu z tyt. umorzeń			
9.	Wynik finansowy poza GZM (zysk +, strata -)	738.478,71	40.471,09	108.728,85
9.	Razem fundusze (kapitały w bilansie)	34.591.954,94	32.055.013,19	30.803.182,79

*(zgodność z bilansem)

Lublin
 miejscowość

07.10.2024
 data

Sobieniak
 sporządził

PREZES ZARZĄDU Z-CA PREZESA ZARZĄDU
 D/S GZM
 Joanna Cieczałek Dariusz Siwek
 Podpisy Członków Zarządu

**Rozliczenie kosztów zarządu ogólnego Spółdzielni za lata objęte lustracją
przedstawiało się następująco:**

Lp	Wyszczególnienie	2021 r.	2022 r.	2023 r.
	Lokale ogółem:	1.467.816,92	1.649.685,87	1.889.001,63
	w tym:			
1.	Lokale mieszkalne	1.353.913,97	1.514.136,80	1.738.948,02
2.	Lokale użytkowe	27.811,13	31.099,47	36.402,15
3.	Pożytki	52.480,03	60.526,33	68.140,71
4.	Garáže i miejsca postojowe	33.611,79	43.923,27	45.510,75
	Razem	1.467.816,92	1.649.685,87	1.889.001,63

Lublin.....
miejsowość

26.09.2024
data

Pełnomocnik Zarządu
Sobieriał
Agnieszka Sobieriał
sporządził

PREZES ZARZĄDU

Joanna Gwczarek.....
Podpisy Członków Zarządu

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Stwęk

Ramowa tematyka lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r.

Opracowana w oparciu o postanowienia wynikające z Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie z dnia 7 lipca 2020 r. (Uchwała Nr 10/2020).

1. Informacja wstępna dotycząca Spółdzielni: NIP, REGON

- wielkość Spółdzielni, ilość członków, ilość zasobów (mieszkania, lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia biurowe),
- stan zatrudnienia
- realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji.

2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni:

- statut, wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
- działalność organów samorządowych Spółdzielni.

3. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni i zasady wynagradzania (struktura organizacyjna Spółdzielni, stan zatrudnienia, wynagrodzenia pracowników, regulamin wynagrodzenia, dokumentacja akt osobowych).

4. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni i budynków z nimi związanych oraz racjonalność ich wykorzystania.

5. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami:

- rejestr członków (dokumentacja członków zamieszkałych)
- prowadzenie rejestru lokali dla których zostały założone odrębne księgi wieczyste,
- wykreślenia i wykluczenia z powodu zadłużenia opłat eksploatacyjnych.

6. 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 GZM oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- 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 w zasobach 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.

Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie

Załącznik Nr 14

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "FELIN"

20 – 281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10

TELEFONY

Zarząd: (81) 746-81-71; -72

Administracja os.: (81) 746-81-74

KONTO BANKOWE:

22132011043121684920000001

Bank Pocztowy O/Lublin

Znak: N/JO/03/2023

Lublin, 24.04.2023r.

**Regionalny Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych**
ul. T. Zana 38, I piętro, p.114
20-601 Lublin

dotyczy: informacji w sprawie wykonania wniosków z lustracji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za okres 01.01.2018 - 31.12.2020

W odpowiedzi na pismo L.dz. 52/2021, RZR SM w Lublinie z dnia 23.08.2021r. Zarząd SM „Felin” w Lublinie informuje.

W protokole z lustracji zostały zgłoszone trzy wnioski:

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.

Ad.1. Zaktualizowano treść Regulaminu Zarządu poprzez dostosowanie do postanowień Statutu.

Ad.2. Uaktualniono strukturę organizacyjną Spółdzielni do obecnego stanu zatrudnienia.

Ad.3. Opracowano oddzielny Regulamin wynagradzania dla pracowników i Regulamin wynagradzania dla Członków Zarządu Spółdzielni.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Joanna Cwczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
DUSZYM

Dariusz Siwek

(Handwritten mark)

Wykaz Regulaminów - stan na 31.12.2023 r.

L.p.	Nazwa Regulaminu	Uchwała wprowadzająca Regulamin	Uchwały wprowadzające zmiany do Regulaminu
1.	Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków w SM Felin” w Lublinie	Uchwała nr 5/96 RN SM „Felin” z 25.03.1996 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów (...)	<ul style="list-style-type: none"> - Uchwała nr 8/98 RN z 20.07.1998 r. w sprawie uchwalenia Aneksu do Regulaminu rozliczania kosztów (...) - Uchwała nr 19/05 RN z 19.12.2005 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów (...) - Uchwały RN w sprawie zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów (...):” - Uchwała nr 9/09 RN z 19.10.2009 r. - Uchwała nr 10/10 RN z 31.05.2010 r. - Uchwała nr 18/10 RN z 29.11.2010 r. - Uchwała nr 11/13 RN z 29.07.2013 r. - Uchwała nr 13/16 RN z 19.09.2019 r. - Uchwała nr 15/16 RN z 24.10.2016 r. - Uchwała nr 3/17 RN z 20.02.2017 r. - Uchwała nr 38/18 RN z 02.10.2018 r. - Uchwała nr 49/18 RN z 18.12.2018 r. - Uchwała nr 9/19 RN z 25.03.2019 r. - Uchwała nr 40/19 RN z 15.07.2019 r. - Uchwała nr 42/19 RN z 19.08.2019 r. - Uchwała nr 57/19 RN z 16.12.2019 r. - Uchwała nr 1/20 RN z 27.01.2020 r. - Uchwała nr 28/20 RN z 19.10.2020 r. - Uchwała nr 4/21 RN z 01.02.2021 r. - Uchwała nr 34/21 RN z 23.08.2021 r. - Uchwała nr 4/22 RN z 07.02.2022 r. - Uchwała nr 40/22 RN z 21.11.2022 r.
2.	Regulamin Zarządu SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 37/96 RN z 15.07.1996 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu pracy Zarządu SM „Felin”	<ul style="list-style-type: none"> - Uchwała nr 7/06 RN z 24.04.2006 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Zarządu SM „Felin” w Lublinie - Uchwała nr 21/22 RN z 30.05.2022 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Zarządu SM „Felin”

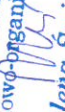
3.	Regulamin używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców	Uchwała nr 20/05 RN SM „Felin” z 19.12.2005 r. w sprawie przyjęcia „Regulaminu używania lokali (...)	<ul style="list-style-type: none"> - Uchwała nr 5/09 RN z 11.05.2009 r. w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali (...) - Uchwała nr 49/18 RN z 18.12.2018 r. w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali (...) - Uchwała nr 31/19 RN z 27.05.2019 r. w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali (...) - Uchwała nr 38/19 RN z 15.07.2019 r. w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali (...) - Uchwała 27/20 RN z 21.09.2020 r. w sprawie zmiany „Regulaminu używania lokali (...)
4.	Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 19/10 RN SM „Felin” z 29.11.2010 r. w sprawie Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w SM „Felin” w Lublinie	<ul style="list-style-type: none"> - Uchwała nr 41/19 RN z 19.08.19 r. w sprawie zmiany „Regulaminu tworzenia (...) - Uchwała nr 4/20 RN z 24.02.20 r. w sprawie zmiany Regulaminu tworzenia (...) - Uchwała nr 41/21 RN z 27.09.2021 r. w sprawie zmiany Regulaminu tworzenia (...)
5.	Regulamin postępowania przy dokonywaniu zamówień na dostawy, usługi, roboty remontowo-budowlane, instalacyjne oraz inne na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzone w SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 36/19 RN z 15.07.2019 r. w sprawie zmiany „Regulaminu przetargów na roboty remontowe w SM „Felin” z dnia 28.04.2011 r. oraz Aneksu nr 2/17 wprowadzonego w życie w dniu 08.08.2017 r.	
6.	Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 31/18 RN z 10.09.2018 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Komisji Rewizyjnej RN SM „Felin” w Lublinie	
7.	Regulamin wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 3/19 RN z 28.01.2019 r. w sprawie Regulaminu wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu SM „Felin” w Lublinie	

8.	Regulamin funduszu udziałowego w SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 4/19 RN z 28.01.2019 r. w sprawie Regulaminu Funduszu Udziałowego w SM „Felin” w Lublinie	
9.	Regulamin tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 10/19 RN z 25.03.2019 r. w sprawie Regulaminu tworzenia funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w SM „Felin” w Lublinie	
10.	Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 5/19 RN z 28.01.2019 r. w sprawie Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w SM „Felin” w Lublinie	
11.	Regulamin Rady Nadzorczej SM „Felin”	Uchwała nr 2/19 RN z 28.01.2019 r. w sprawie Regulaminu obrad Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie	<ul style="list-style-type: none"> - Uchwała nr 35/19 RN z 15.07.2019 r. w sprawie zmiany Regulaminu obrad Rady Nadzorczej SM „Felin” z dnia 28.01.2019 r. - Uchwała nr 1/21 RN z 01.02.2021 r. w sprawie zmiany Regulaminu obrad Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie - Uchwała nr 25/22 Walnego Zgromadzenia SM „Felin” w Lublinie z dnia 04.10.2022 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu RN SM „Felin” zaproponowanego przez RN SM „Felin” - Uchwała nr 26/22 Walnego Zgromadzenia SM „Felin” w Lublinie z dnia 04.10.2022 r. zaproponowanego przez Członka Spółdzielni Eugeniusza Pidka
12.	Regulamin korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Pergolowej stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 13/20 RN SM „Felin” z 18.05.2020 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Pergolowej”	

13.	Regulamin monitoringu wizyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”	Uchwała nr 48/20 Zarządu SM „Felin” z 18.11.2020 r. w sprawie zatwierdzenia i wprowadzenia Regulaminu monitoringu wizyjnego w SM „Felin” w Lublinie	
14.	Regulamin korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Jaskólczej 13 stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 19/21 RN SM „Felin” z 26.04.2021 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Jaskólczej 13 stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie”	<ul style="list-style-type: none"> - Uchwała nr 19/23 RN z dnia 15.05.2023 r. w sprawie zmiany „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych (...) - Uchwała nr 29/23 RN z 18.09.2023 r. w sprawie aktualizacji „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych (...)
15.	Regulamin dot. przydziału pracownikom środków ochrony indywidualnej, odzieży roboczej oraz przydziałów środków czystości w SM „Felin” w Lublinie obowiązujący od 01.01.2013 r.		- Uchwała nr 42/23 Zarządu SM „Felin” z dnia 20.11.2023 r. w sprawie zmiany Załącznika nr 2 do „Regulaminu dot. przydziału (...)”
16.	Regulamin wynagradzania pracowników „SM” Felin” w Lublinie	Uchwała nr 6/23 Zarządu SM „Felin” z 13.02.2023 r.	
17.	Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 23/22 i 24/22 Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” w Lublinie z dnia 04.10.2022 r.	
18.	Regulamin wynagradzania dla Członków Zarządu SM „Felin”	Uchwała nr 22/22 RN z 30.05.2022 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Wynagradzania dla Członków Zarządu SM „Felin”	

19.	Regulamin świadczenia usług przez SM „Felin” dla podmiotów zewnętrznych w zakresie dostarczania wody	Uchwała nr 43/20 Zarządu SM „Felin” z dnia 26.10.2020 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu świadczenia usług (...)
20.	Regulamin określający zasady umieszczania szyldów i reklam oraz ich nośników na budynkach, obiektach i terenach zarządzanych przez SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 30/21 RN z 21.06.2021 r. w sprawie uchwalenia „Regulaminu użytkowania – zajmowania części wspólnych stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie
21.	Regulamin pracy SM „Felin” w Lublinie	Uchwała nr 33/21 Zarządu SM „Felin” z dnia 30.06.2021 r.

Inspektor
d/s członkowsko-mieszkaniowych
i samorządowo-organizacyjnych


Magdalena Swierszcz

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



Uchwały Rady Nadzorczej – rok 2021

2021. Nr 162

Numer protokołu	Numer i data uchwały	Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie:
1/21	1/21 z 01.02.2021	Zmiany Regulaminu obrad Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie
	2/21 z 01.02.2021	Wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie
	3/21 z 01.02.2021	Wyboru Sekretarza Rady Nadzorczej SM „Felin” Ew Lublinie
	4/21 z 01.02.2021	Zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki mieszkaniowej, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzanie ścieków w SM „Felin” w Lublinie
	5/21 z 01.02.2021	Zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej
	6/21 z 01.02.2021	Zmiany wysokości stawki funduszu remontowego nieruchomości przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 5
	7/21 z 01.02.2021	Zmiany Uchwały nr 39/20 z dnia 21 grudnia 2020 r. dot. wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości
	8/21 z 01.02.2021	Wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką nieruchomości lokalowych należących do SM „Felin”
	9/21 z 01.02.2021	Przyznania Członkom Zarządu premii za IV kw. 2020 r.
2/21	10/21 z 15.03.2021	Przyjęcia planu finansowo-gospodarczego działalności SM „Felin” na 2021 rok
	11/21 z 15.03.2021	Przyjęcia i zatwierdzenia Sprawozdania Komisji ds. GZM za 2020 rok
	12/21 z 15.03.2021	Przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za 2020 rok
	13/21 z 15.03.2021	Wyboru podmiotu uprawnionego do sprawdzenia sprawozdania finansowego SM „Felin” w Lublinie za rok 2020
3/21	14/21 z 26.04.2021	Użyczenia dla Gminy Lublin miejsca na elewacji budynku przy ul. Wł. Jagiełły 12 w Lublinie w celu montażu kamery systemu monitoringu wizyjnego miasta
	15/21 z 26.04.2021	Czasowego sfinansowania ze środków funduszu remontowego SM „Felin” kosztów wymiany dźwigu osobowego
	16/21 z 26.04.2021	Zmiany uchwały nr 35/20 z dnia 14.12.2020 r.
	17/21 z 26.04.2021	Urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe
	18/21 z 26.04.2021	Zmiany stawek najmu za garaże i miejsca parkingowe w nieruchomości na ul. Gęsiej w Lublinie
	19/21 z 26.04.2021	Uchwalenia „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Jaskółczej 13 stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie
	20/21 z 26.04.2021	Zatwierdzenia Regulaminu świadczenia usług przez SM „Felin” dla podmiotów zewnętrznych w zakresie dostarczania wody
	21/21 z 26.04.2021	Przyznania Członkom Zarządu premii za I kw. 2021 r.
	22/21 z 24.05.2021	Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie z działalności za 2020 rok
	23/21 z 24.05.2021	Zmiany warunków umowy o pracę z Panem Piotrem Baranowskim Prezesem Zarządu SM „Felin” w Lublinie
	24/21 z 24.05.2021	Zmiany warunków umowy o pracę z Panem Dariuszem Siwek Członkiem Zarządu Z-cą Prezesa ds. GZM SM „Felin” w Lublinie
5/21	25/21 z 21.06.2021	Przyjęcia sprawozdania finansowego SM „Felin” w Lublinie za 2020 rok
	26/21 z 21.06.2021	Zmiany uchwały nr 5/20 z dnia 18.05.2020 r. dot. przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” o podziale nadwyżki bilansowej za rok 2019
	27/21 z 21.06.2021	Przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” dot. podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020
	28/21 z 21.06.2021	Przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” dot. sprzedaży akcji Inwestprojekt Lublin S.A.
	29/21 z 21.06.2021	Przejęcia na majątek Spółdzielni dwóch garaży położonych w nieruchomości przy ul. Gęsiej 17-23 w Lublinie



	30/21 z 21.06.2021	Uchwalenia „Regulaminu użytkowania – zajmowania części wspólnych stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie
	31/21 z 21.06.2021	Zmiany uchwały nr 35/20 z dnia 14.12.2020 r.
	32/21 z 21.06.2021	Przyspieszenia realizacji wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych w budynkach wysokich
	33/21 z 21.06.2021	Wykonania instalacji monitoringu wizyjnego na terenie SM „Felin”
6/21	34/21 z 23.08.2021	Sprostowania oczywistej pomyłki pisarskiej w Uchwale Rady Nadzorczej nr 28/20 z dnia 19 października 2020 r.
	35/21 z 23.08.2021	Zmniejszenia składki na fundusz remontowy w nieruchomości przy ul. Królowej Jadwigi 15
	36/21 z 23.08.2021	Sfinansowania wymiany wodomierzy w nieruchomości przy ul. Jaskółczej 13
	37/21 z 23.08.2021	Przyznania członkom Zarządu premii za II kwartał 2021 r.
7/21	38/21 z 27.09.2021	Zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji zieleni na Os. Jaskółcza
	39/21 z 27.09.2021	Przyjęcia struktury organizacyjnej SM „Felin” w Lublinie na rok 2021
	40/21 z 27.09.2021	Zmiany wysokości zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, zimnej wody i przygotowania ciepłej wody użytkowej
	41/21 z 27.09.2021	Zmiany Regulaminu tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych
	42/21 z 27.09.2021	Zmiany planu remontów na 2021 r. – Uchwały nr 35/20 z dnia 14.12.2020 r.
	43/21 z 27.09.2021	Zatwierdzenia robót remontowych na 2022 r.
8/21	44/21 z 25.10.2021	Uchylenia Uchwały Rady Nadzorczej nr 7/20 z dnia 18 maja 2020 r.
	45/21 z 25.10.2021	Zmiany planu remontów na 2021 r. i zmiany uchwał RN nr 42/21 43/21 w treści dot. wymiany dźwigów na nieruchomości Wł. Jagiełły 16
	46/21 z 25.10.2021	Sprostowania oczywistej pomyłki pisarskiej w Uchwale Rady Nadzorczej nr 10/20 z dnia 18 maja 2020 r.
9/21	47/21 z 25.10.2021	Przyjęcia planu finansowo-gospodarczego działalności SM „Felin” na 2022 rok
	48/21 z 25.10.2021	Urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe
	49/21 z 25.10.2021	Rozliczenia nadwyżki bilansowej za rok 2018
	50/21 z 25.10.2021	Odpowiedzi na ofertę SG Construction Sp. z o.o. ustanowienia służebności przechodu i przejazdu przez działki nr 46/10 – ul. Pergolowa
	51/21 z 25.10.2021	Przyznania Członkom Zarządu premii za III kwartał 2021 r.
10/21	52/21 z 30.12.2021	Uchwalenia Regulaminu konkursu na stanowisko Prezesa Zarządu SM „Felin” w Lublinie

Inspektor
d/s członkowsko-mieszkaniowych
i samorządowo-organizacyjnych
M
Magdalena Świerszcz

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

M

Uchwały Rady Nadzorczej – rok 2022

Jad. Nr 16 p

Numer protokołu	Numer i data uchwały	Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie:
1/22	1/22 z 07.02.2022	Kwalifikacji ofert na objęcie stanowiska Prezesa Zarządu SM „Felin” do następnego etapu konkursu
	2/22 z 07.02.2022	Przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” dot. uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej SM „Felin”
	3/22 z 07.02.2022	Przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM „Felin” dot. uchwalenia zmian Statutu SM „Felin”
	4/22 z 07.02.2022	Zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów GZM, gospodarki cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Felin”
II część protokołu	5/22 z 14.02.2022	Wyboru kandydata na stanowisko Prezesa Zarządu SM „Felin” w Lublinie
	6/22 z 14.02.2022	Ustalenia warunków umowy o pracę z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu SM „Felin” w Lublinie
	7/22 z 14.02.2022	Przyznania członkom Zarządu premii za IV kw. 2021 r.
2/22	8/22 z 28.03.2022	Przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej za 2021 rok
	9/22 z 28.03.2022	Przyjęcia sprawozdania Komisji ds. GZM za 2021 rok
	10/22 z 28.03.2022	Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego SM „Felin” w Lublinie za 2021 rok
	11/22 z 28.03.2022	Przyjęcia „Planu pracy Rady Nadzorczej SM „Felin” na 2022 rok
	12/22 z 28.03.2022	Przyjęcia „Planu pracy Komisji Rewizyjnej SM „Felin” na 2022 rok
	13/22 z 28.03.2022	Przyjęcia „Planu remontów SM „Felin” na 2022 rok.
	14/22 z 28.03.2022	Przyjęcia finansowania wymiany wodomierzy w nieruchomościach Os. Jagiellońskiego i Os. Pergolowa
	15/22 z 28.03.2022	Zawarcia umowy o używanie samochodu prywatnego do celów służbowych z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu
3/22	16/22 z 30.05.2022	Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie z działalności za 2021 rok
	17/22 z 30.05.2022	Przyjęcia sprawozdania finansowego SM „Felin” w Lublinie za 2021 rok
	18/22 z 30.05.2022	Przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” dot. podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021
	19/22 z 30.05.2022	Zmiany uchwały nr 14/22 w sprawie finansowania wymiany wodomierzy w nieruchomościach na Os. Pergolowa i Os. Jagiellońskim
	20/22 z 30.05.2022	Zmiany wysokości opłaty na fundusz remontowy w nieruchomościach przy ul. K. Jadwigi 1, 5, 7, 9, 11, 15; Wł. Jagiełły 2, 6, 10, 12, 16; ul. Pergolowa 1, 3, 4, 5; oraz ul. K. Jadwigi 19 i Wł. Jagiełły 24
	21/22 z 30.05.2022	Wprowadzenia Regulaminu Zarządu SM „Felin”
	22/22 z 30.05.2022	Wprowadzenia Regulaminu Wynagradzania dla Członków Zarządu SM „Felin”
	23/22 z 30.05.2022	Przyjęcia struktury organizacyjnej SM „Felin” w Lublinie
	24/22 z 30.05.2022	Ustalenia opłaty za usługi wodne ul. Jaskółcza 13
	25/22 z 30.05.2022	Przyznania Członkom Zarządu premii za I kwartał 2022 r.
	26/22 z 30.05.2022	Zmiany warunków umowy o pracę z Panem Dariuszem Siwkiem-Członkiem Zarządu Z-cą Prezesa ds. GZM SM „Felin” w Lublinie
	27/22 z 30.05.2022	Przedłużenia umowy o pracę z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu SM „Felin” w Lublinie
4/22	28/22 z 22.08.2022	Zmiany uchwały nr 74/17 z dnia 20.02.2017 r. dot. opłaty za wysyłkę korespondencji
	29/22 z 22.08.2022	Urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe
	30/22 z 22.08.2022	Urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe
	31/22 z 22.08.2022	Przyjęcia finansowania wymiany ciepłomierzy w nieruchomości – Os. Pergolowa
	32/22 z 22.08.2022	Podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia

[Podpis]

	33/22 z 22.08.2022	Ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne części Walnego Zgromadzenia
	34/22 z 22.08.2022	Zgłoszenia kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie
	35/22 z 22.08.2022	Przyznania Członkom Zarządu SM „Felin” premii za II kwartał 2022 r.
5/22	36/22 z 21.11.2022	Zatwierdzenia Planu Remontów na 2023 r.
	37/22 z 21.11.2022	Rozliczenia nadwyżki bilansowej za rok 2021
	38/22 z 21.11.2022	Przyjęcia planu finansowo-gospodarczego działalności SM „Felin” na 2023 rok oraz urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe
	39/22 z 21.11.2022	Przejęcia na majątek Spółdzielni trzech miejsc postojowych położonych w nieruchomości przy ul. Gęsiej 17-23 w Lublinie
	40/22 z 21.11.2022	Zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów GZM, gospodarki ciepłej, zużycia wody i odprowadzania ścieków w SM „Felin”
	41/22 z 21.11.2022	Przyznania Członkom Zarządu premii za III kw. 2022 r.

Inspektor
d/s członkowsko-mieszkaniowych
i samorządowo-organizacyjnych

Magdalena Świerszcz

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

Uchwały Rady Nadzorczej – rok 2023

Załącz. Nr 161

Numer protokołu	Numer i data uchwały	Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie:	
1/23	1/23 z 30.01.2023	Przyjęcia planu pracy Rady Nadzorczej SM „Felin” na 2023 rok	
	2/23 z 30.01.2023	Urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe	
	3/23 z 30.01.2023	Przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” zmieniającej uchwałę nr 30/22 z dnia 04.10.2022 r. dot. najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć	
	4/23 z 30.01.2023	Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego SM „Felin” w Lublinie za rok 2022	
	5/23 z 30.01.2023	Zmiany warunków umowy o pracę z Panem Dariuszem Siwek – Z-cą Prezesa Zarządu ds. GZM SM „Felin” w Lublinie	
	6/23 z 30.01.2023	Zmiany warunków umowy o pracę z Panią Joanną Owczarek – Prezesem Zarządu SM „Felin” w Lublinie	
2/23	7/23 z 06.03.2023	Zmiany zakresu czynności na stanowisku Z-cy Prezesa ds. GZM	
	8/23 z 06.03.2023	Ustalenia wysokości opłat za 1m ² za wynajem pomieszczeń po zlikwidowanych zsykach w zasobach SM „Felin”	
	9/23 z 06.03.2023	Przyznania Członkom Zarządu premii za IV kw. 2022 r.	
3/23	10/23 z 24.04.2023	Podziału Walnego Zgromadzenia na części i zaliczenia Członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia	
	11/23 z 24.04.2023	Zgłoszenia kandydatów na delegata i z-cę delegata na Walne Zgromadzenie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni mieszkaniowych w Lublinie oraz przedstawicieli na zjazd przedkongresowy przed VII Kongresem Spółdzielczości	
	12/23 z 24.04.2023	Zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie	
	13/23 z 24.04.2023	Przyjęcia sprawozdania finansowego SM „Felin” w Lublinie za 2022 rok	
	14/23 z 24.04.2023	Przyjęcia projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SM „Felin” dot. podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022	
	15/23 z 24.04.2023	Sprzedaży akcji Spółki Inwestprojekt Lublin S.A.	
	16/23 z 24.04.2023	Ustalenia wysokości opłaty za 1m ² za wynajem lokalu w budynku przy ul. K. Jadwigi 9	
	17/23 z 24.04.2023	Przyznania Członkom Zarządu premii za I kw. 2023 r.	
	4/23	18/23 z 15.05.2023	Przyjęcia sprawozdania Komisji ds. GZM Rady Nadzorczej za 2022 rok
		19/23 z 15.05.2023	Zmiany „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Jaskólczej 13 stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie
20/23 z 15.05.2023		Przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie z działalności za 2022 rok	
21/23 z 15.05.2023		Uchylenia uchwały nr 3/23 z dnia 30.01.2023 r. Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie	
5/23	22/23 z 18.09.2023	Wyboru Komisji stałych Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie	
	23/23 z 18.09.2023	Udzielenia pełnomocnictwa na Zjazd Przedkongresowy	
	24/23 z 18.09.2023	Zatwierdzenia rozszerzenia Planu Remontów na 2023 r.	
	25/23 z 18.09.2023	Ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej przy ul. Pergolowej 4 oraz centralnego ogrzewania w nieruchomościach przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5 w Lublinie	
	26/23 z 18.09.2023	Urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe	
	27/23 z 18.09.2023	Ustalenia opłaty za usługi wodne ul. Jaskółcza 13	
	28/23 z 18.09.2023	Utworzenia funduszu celowego na sfinansowanie remontu płyt balkonowych w nieruchomości przy ul. Jaskólczej 13	
	29/23 z 18.09.2023	Aktualizacji „Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych przy ul. Jaskólczej 13 stanowiących zasoby SM „Felin” w Lublinie	
	30/23 z 18.09.2023	Przyznania Członkom Zarządu premii za II kw. 2023 r.	



6/23	31/23 z 20.11.2023	Przyjęcia planu finansowo-gospodarczego działalności SM „Felin” na 2024 rok oraz urealnienia wysokości pobieranych opłat na poszczególne nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe
	32/23 z 20.11.2023	Przyznania Członkom Zarządu premii za III kw. 2023 r.

Inspektor
d/s członkowsko-mieszkaniowych
i samorządowo-organizacyjnych

Magdalena Świerszcz

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

mk

Uchwały Zarządu – rok 2021

Yau. M M a

Numer uchwały	Data uchwały	Uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w sprawie:
1/21	18.01.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
2/21	18.01.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
3/21	01.02.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
4/21	01.02.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
5/21	01.02.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
6/21	01.02.2021	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na wykonanie przeglądu instalacji gazowej oraz przewodów kominowych w zasobach SM „Felin” w Lublinie
7/21	08.02.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
8/21	08.02.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
9/21	08.02.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
10/21	08.02.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
11/21	08.02.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
12/21	24.02.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
13/21	24.02.2021	Ustalenia stawki roboczogodziny za usługi wykonywane siłami własnymi przez pracowników Spółdzielni na rzecz działalności poza eksploatacyjnej oraz na rzecz Członków i użytkowników lokali
14/21	09.03.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
15/21	15.03.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
16/21	22.03.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
17/21	22.03.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
18/21	22.03.2021	Zmiany Regulaminu wynagradzania pracowników SM „Felin” w Lublinie
19/21	12.04.2021	Zwolnienia z czynszu najmu za miesiąc kwiecień p. Beaty Zając, wynajmującej lokal użytkowy przy ul. Wł. Jagiełły 16 w Lublinie
20/21	26.04.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
21/21	26.04.2021	Wyrażenia dla p. Karoliny Siennickiej i p. Łukasza Siennickiego zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu spółdzielczym nr 42 przy ul. Wł. Jagiełły 12
22/21	26.04.2021	Zwolnienia z czynszu najmu za miesiąc kwiecień p. Małgorzaty Bielak, wynajmującej lokal nr F przy ul. Wł. Jagiełły 10 w Lublinie
23/21	26.04.2021	Przyjęcia preliminarza zakładowego funduszu socjalnego na 2021 r.
24/21	11.05.2021	Powołania komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na naprawę cokołu na nieruchomości przy ul. Gęskiej 17
25/21	31.05.2021	Powołania komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na docieplenie ścian fundamentowych, cokołów oraz wykonanie opasek
26/21	31.05.2021	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na wymianę stolarki okiennej piwnicznej
27/21	31.05.2021	Zmiany Regulaminu wynagradzania pracowników SM „Felin” w Lublinie
28/21	31.05.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
29/21	31.05.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
30/21	31.05.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
31/21	14.06.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
32/21	14.06.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
32/21	14.06.2021	Zmiany Polityki rachunkowości SM „Felin”
33/21	30.06.2021	Zmiany Regulaminu pracy SM „Felin” w Lublinie przyjętego Uchwałą nr 4/02 Zarządu SM „Felin” w Lublinie z dnia 05.12.2002 r. z późniejszymi zmianami oraz przyjęcia tekstu jednolitego Regulaminu pracy SM „Felin” w Lublinie
34/21	03.08.2021	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na dostawę i montaż 4 kpl. ciepłomierzy do pomiaru energii cieplnej na cele c.o. wraz z modułami do zdalnego odczytu w węzłach cieplnych na osiedlu Gęsia w Lublinie



35/21	17.08.2021	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na dostawę i wymianę wraz z dostosowaniem szachtu dźwigu osobowego i robotami budowlanymi w nieruchomości położonej przy ul. Wł. Jagiełły 16 klatka III
36/21	17.08.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
37/21	17.08.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
38/21	17.08.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
39/21	17.08.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
40/21	17.08.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
41/21	17.08.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
42/21	30.09.2021	Rozpatrzenia reklamacji p. Kazimierza Mitery z dnia 01.09.2021 r.
43/21	30.09.2021	Rozpatrzenia reklamacji p. Tomasza Godzińskiego z dnia 09.09.2021 r.
44/21	30.09.2021	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na wykonanie krat zabezpieczających kondygnacje techniczne przy windach na nieruchomościach ul. Wł. Jagiełły 2-1 szt.; 6-2 szt.; 12-2szt.
45/21	30.09.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
46/21	30.09.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
47/21	30.09.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
48/21	30.09.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
49/21	30.09.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
50/21	01.12.2021	Wprowadzenia ruchomego czasu pracy pracowników SM „Felin”
51/21	01.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
52/21	01.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
53/21	01.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
54/21	01.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
55/21	01.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
56/21	01.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
57/21	01.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
58/21	29.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
59/21	29.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
60/21	29.12.2021	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie

Inspektor
d/s członkowsko-mieszkaniowych
i samorządowo-organizacyjnych
Magdalena Swierszcz

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

Uchwały Zarządu – rok 2022

dla. N. 176

Numer uchwały	Data uchwały	Uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w sprawie:
1/22	27.01.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
2/22	27.01.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
3/22	27.01.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
4/22	27.01.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
5/22	27.01.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
6/22	01.03.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
7/22	01.03.2022	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na dostawę i montaż wodomierzy ciepłej i zimnej wody z zaworem zwrotnym na ciepłej wodzie użytkowej i modułami do zdalnego odczytu na osiedlach: Jagiellońskie i Pergolowa
8/22	23.03.2022	Ustalenia stawki roboczogodziny za usługi wykonywane siłami własnymi przez pracowników Spółdzielni na rzecz działalności poza eksploatacyjnej oraz na rzecz Członków i użytkowników lokali
9/22	01.04.2022	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na: 1. przegląd instalacji gazowej oraz przewodów kominowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej, 2. wykonanie krat stalowych na kondygnacjach technicznych, 3. dostawa i montaż ciepłomierzy do pomiaru energii cieplnej
10/22	01.04.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
11/22	01.04.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
12/22	01.04.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
13/22	06.04.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
14/22	25.04.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
15/22	25.04.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
16/22	25.04.2022	Przyjęcia preliminarza zakładowego funduszu socjalnego na 2022 r.
17/22	18.05.2022	Rozpatrzenia reklamacji p. Waldemara Kozioł z dnia 30.12.2021 r.
18/22	18.05.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
19/22	18.05.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
20/22	18.05.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
21/22	02.06.2022	Wymiany ciepłomierzy przy ul. Pergolowa 1, 3, 4, 5
22/22	02.06.2022	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na remont nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego wraz z odwodnieniem, opaski, cokołu oraz koszy okien piwnicznych w nieruchomościach położonych przy ul. K. Jadwigi 19 i ul. Wł. Jagiełły 24 w Lublinie
23/22	02.06.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
24/22	02.06.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
25/22	02.06.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
26/22	02.06.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
27/22	02.06.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
28/22	23.06.2022	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na remont okładzin murów oporowych
29/22	23.06.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
30/22	28.07.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
31/22	10.08.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
32/22	10.08.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
33/22	31.08.2022	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na: 1. remont balkonów przy ul. Pergolowej 1, 3, 4 i 5 2. remont czołek balkonów przy ul. Jaskółczej 13
34/22	31.08.2022	Wdrożenia procedury wewnętrznej dotyczącej przeciwdziałaniu unikania raportowaniu o schematach podatkowych (MDR)
35/22	31.08.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
36/22	31.08.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
37/22	31.08.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
38/22	31.08.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
39/22	31.08.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie



40/22	19.09.2022	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na dostawę wymianę wraz z dostosowaniem szachtu dźwigów osobowych robotami budowlanymi w nieruchomości położonej przy ul. Wł. Jagiełły 16 kl. I i III
41/22	19.09.2022	Wprowadzenia ruchomego czasu pracy pracowników SM „Felin”
42/22	19.09.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
43/22	19.09.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
44/22	19.09.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
45/22	19.09.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
46/22	19.09.2022	Skreślenie z rejestru członków SM „Felin” w Lublinie
47/22	18.11.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
48/22	01.12.2022	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
49/22	01.12.2022	Zmiany Regulaminu wynagradzania pracowników SM „Felin” Lublinie

Inspektor
d/s członkowsko-mieszkaniowych
i samorządowo-organizacyjnych

Magdalena Świerszcz

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

Uchwały Zarządu – rok 2023

2023. 11. 17c

Numer uchwały	Data uchwały	Uchwała Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w sprawie:
1/23	10.01.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
2/23	10.01.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
3/23	10.01.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
4/23	10.01.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
5/23	19.01.2023	Utworzenia rezerwy na świadczenia pracownicze
6/23	13.02.2023	Wprowadzenia Regulaminu wynagradzania pracowników SM „Felin” w Lublinie
7/23	13.02.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
8/23	13.02.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
9/23	13.02.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
10/23	20.02.2023	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na wykonanie przeglądu okresowego 5-cio letniego instalacji elektrycznych w zasobach SM „Felin”
11/23	20.02.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
12/23	20.02.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
13/23	16.03.2023	Przyjęcia preliminarza zakładowego funduszu socjalnego na 2023 r.
14/23	29.03.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
15/23	14.04.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
16/23	14.04.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
17/23	24.04.2023	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na przegląd instalacji gazowej oraz przewodów kominowych w zasobach SM „Felin”
18/23	24.04.2023	Ustalenia stawki roboczogodziny za usługi wykonywane siłami własnymi przez pracowników Spółdzielni na rzecz działalności poza eksploatacyjnej oraz na rzecz członków i Użytkowników lokali
19/23	15.05.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
20/23	15.05.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
21/23	29.05.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
22/23	19.06.2023	Zmiany Regulaminu pracy SM „Felin” w Lublinie
23/23	19.06.2023	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na remont czółek balkonów na nieruchomości Gęsia 23
24/23	19.06.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
25/23	05.07.2023	Skreślenie z rejestru członków SM „Felin” w Lublinie
26/23	05.07.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
27/23	05.07.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
28/23	31.07.2023	Powołania Komisji na dostawę i wymianę wyłazów dachowych na niżej wymienionych nieruchomościach: K. Jadwigi 1,5,7,9,11,15,15,19 oraz Wł. Jagiełły 10,24
29/23	31.07.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
30/23	22.08.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
31/23	22.08.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
32/23	22.08.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
33/23	09.10.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
34/23	09.10.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
35/23	09.10.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
36/23	09.10.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
37/23	20.11.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
38/23	20.11.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
39/23	20.11.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
40/23	20.11.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
41/23	20.11.2023	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na wymianę ciepłomierzy os. Gęsia i ul. Jaskółcza 13
42/23	20.11.2023	Zmiany załącznika nr 2 do „Regulaminu dotyczącego przydziału pracownikom środków ochrony indywidualnej, odzieży roboczej oraz przydziałów środków czystości w SM „Felin” w Lublinie
43/23	14.12.2023	Zmiany Regulaminu wynagradzania pracowników SM „Felin” w Lublinie

44/23	14.12.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
45/23	14.12.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
46/23	14.12.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie
47/23	21.12.2023	Powołania Komisji na rozstrzygnięcie wyboru firmy na renowację kabin dźwigów osobowych na Osiedlu Jagiellońskim
48/23	21.12.2023	Przyjęcia w poczet członków SM „Felin” w Lublinie

Inspektor
d/s członkowsko-mieszkaniowych
i samorządowo-organizacyjnych

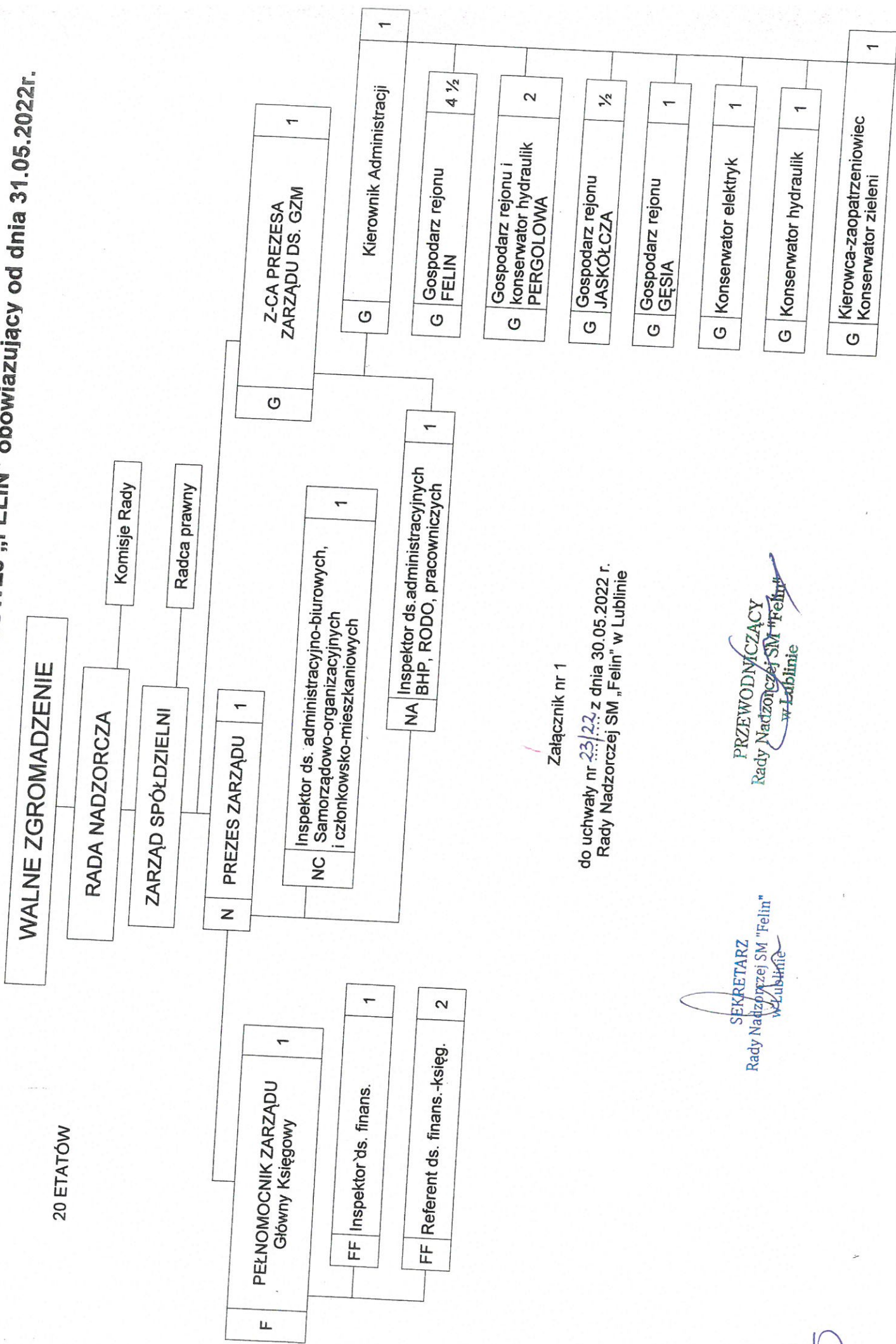
Magdalena Świerszcz

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

Dot. M 18

SCHEMAT ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FELIN” obowiązujący od dnia 31.05.2022r.

20 ETATÓW



Załącznik nr 1

do uchwały nr 23/22 z dnia 30.05.2022 r.
Rady Nadzorczej SM „Felin” w Lublinie

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM „Felin”
w Lublinie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SM „Felin”
w Lublinie

w sprawie: przyjęcia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”
w Lublinie

Na podstawie art. 46 § 1 pkt 5 Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. nr 30 poz. 210 z późn. zm.) oraz § 54 ust. 1 pkt. 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” - Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się strukturę organizacyjną Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie wg schematu stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

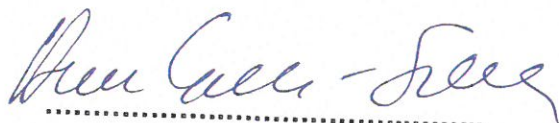
Struktura organizacyjna obowiązuje od dnia 31.05.2022 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Rodzaj głosu	Sposób oddania	Głosy oddane osobiście na posiedzeniu	Głosy oddane przy pomocy środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość	Głosy oddane pisemnie	RAZEM oddane głosy
Za podjęciem uchwały		9	0	0	9
Przeciw		1	0	0	1
Wstrzymało się		0	0	0	0
RAZEM		10	0	0	10

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ


.....
/Anna Gaik-Siomak/

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


.....
/Eugeniusz Pidek/



sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku

AKTYWA	Stan na dzień		PASYWA	Stan na dzień	
	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
	2	1	0	1	1
A. Aktywa trwałe	34 130 360,51	35 951 614,97	A. Kapitał (fundusz) własny	30 803 182,79	32 055 013,19
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-	I. Kapitał (fundusz) podstawowy	27 717 384,94	29 006 445,39
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			1. fundusz udziałowy	232 021,90	234 121,90
2. Wartość firmy			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 524 519,93	1 660 800,73
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-	3. Fundusz wkładów budowlanych	25 394 077,84	26 534 055,96
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			4. Wkłady lokali użytkowych	566 765,27	577 466,80
II. Rzeczowe aktywa trwałe	34 097 861,29	35 924 852,07			
1. Środki trwałe	33 929 642,47	35 756 633,25	II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	2 977 069,00	3 008 096,71
a) grunty	3 798 703,66	3 885 172,22	- fundusz zasobowy	2 977 069,00	3 008 096,71
w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	122 543,98	125 061,98	- fundusz zasobów mieszkaniowych		
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	29 867 462,17	31 609 494,69	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
c) urządzenia techniczne i maszyny	263 476,64	261 966,34	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
d) środki transportu			- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
e) inne środki trwałe			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym		
2. Środki trwałe w budowie	168 218,82	168 218,82	- tworzone zgodnie z umową (statutem)		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie			- na udziały (akcje) własne		
III. Należności długoterminowe	25 569,22	19 832,90	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
1. Od jednostek powiązanych			VI. Zysk (strata) netto	108 728,85	40 471,09
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
3. Od pozostałych jednostek	25 569,22	19 832,90	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 681 101,62	9 282 878,35
IV. Inwestycje długoterminowe	6 930,00	6 930,00	I. Rezerwy na zobowiązania	267 182,00	64 800,00
1. Nieruchomości			1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Wartości niematerialne i prawne			2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	267 182,00	64 800,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	6 930,00	6 930,00	- długoterminowa	215 307,00	52 650,00
a) w jednostkach powiązanych	-	-	- krótkoterminowa	51 875,00	12 150,00
- udziały lub akcje			3. Pozostałe rezerwy	-	-
- inne papiery wartościowe			- długoterminowe		
- udzielone pożyczki			- krótkoterminowe		
- inne długoterminowe aktywa finansowe			II. Zobowiązania długoterminowe	5 444 228,62	5 402 626,13
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			1. Wobec jednostek powiązanych		
- udziały lub akcje			2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
- inne papiery wartościowe			3. Wobec pozostałych jednostek	5 444 228,62	5 402 626,13
- udzielone pożyczki			a) kredyty i pożyczki	5 444 228,62	5 402 626,13
- inne długoterminowe aktywa finansowe			b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) w pozostałych jednostkach	6 930,00	6 930,00	c) inne zobowiązania finansowe		
- udziały lub akcje	6 930,00	6 930,00	d) zobowiązania wekslowe		
- inne papiery wartościowe			e) inne		
- udzielone pożyczki			III. Zobowiązania krótkoterminowe	4 504 683,77	3 213 441,58
- inne długoterminowe aktywa finansowe			1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych		
ne inwestycje długoterminowe			a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	- do 12 miesięcy		
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			- powyżej 12 miesięcy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe			b) inne		
B. Aktywa obrotowe	7 353 923,90	5 352 511,53	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
I. Zapasy	-	-	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
1. Materiały			- do 12 miesięcy		
2. Półprodukty i produkty w toku			- powyżej 12 miesięcy		
3. Produkty gotowe			b) inne		
4. Towary			3. Wobec pozostałych jednostek	2 162 661,70	1 495 944,05
5. Zaliczki na dostawy i usługi			a) kredyty i pożyczki		
II. Należności krótkoterminowe	742 353,20	613 639,68	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	c) inne zobowiązania finansowe		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-			
- do 12 miesięcy					
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-			
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-			
- do 12 miesięcy					
- powyżej 12 miesięcy					
b) inne					
3. Należności od pozostałych jednostek	742 353,20	613 639,68			

a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	10 026,66	23 845,53	b) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 352 414,44	1 269 790,49
- do 12 miesięcy, w tym:	10 026,66	23 845,53	- do 12 miesięcy, w tym:	1 352 414,44	1 269 790,49
- powyżej 12 miesięcy, w tym:			- powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 197,92	8 495,18	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
c) inne	100 918,54	137 996,80	f) zobowiązania wekslowe		
d) dochodzone na drodze sądowej			g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	152 317,94	127 885,06
e) należności od osób uprawnionych	627 210,08	443 302,17	h) z tytułu wynagrodzeń		
- lokale mieszkalne	617 401,16	434 537,83	i) inne	657 929,32	98 268,50
- lokale użytkowe	9 808,92	8 764,34	- z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych		
III. Inwestycje krótkoterminowe	6 064 911,32	4 490 851,36	- z tytułu zwrotu wkładów		
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	6 064 911,32	4 490 851,36	- inne		
a) w jednostkach powiązanych			4. Fundusze specjalne	2 342 022,07	1 717 497,53
- udziały lub akcje			- ZFŚS	8,02	55,80
- inne papiery wartościowe			- fundusz remontowy	2 342 014,05	1 717 441,73
- udzielone pożyczki			- inne fundusze		
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe			IV. Rozliczenia międzyokresowe	465 007,23	602 010,64
b) w pozostałych jednostkach	3 031 307,90	3 968 515,31	1. Ujemna wartość firmy		
- udziały lub akcje			2. Inne rozliczenia międzyokresowe	349 968,63	386 944,63
- inne papiery wartościowe			a) inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
- udzielone pożyczki			b) inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	349 968,63	386 944,63
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	3 031 307,90	3 968 515,31	3. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	115 038,60	215 066,01
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 033 603,42	522 336,05			
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 033 603,42	522 336,05			
- inne środki pieniężne					
- inne aktywa pieniężne					
- inne inwestycje krótkoterminowe					
V. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	546 659,38	248 020,49			
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania	24 085,32	9 771,74			
2. Fundusz remontowy	6 967,05	213 914,85			
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	515 607,01	24 333,90			
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		33 765,04			
D. Udziały (akcje) własne					
Aktywa razem	41 484 284,41	41 337 891,54	Pasywa razem	41 484 284,41	41 337 891,54

18.03.2024

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Sobieniaś
Agnieszka Sobieniaś

data i podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S/GZM

Joanna Owczarek
18.03.2024

Dariusz Siwek

data i podpis kierownika jednostki

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„FELIX”

20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10
tel. 81 746 81 70; -71; -72
NIP 712-01-63-571; Regon 001216179

[Signature]

Lat. Nr 20

Rachunek zysków i strat (porównawczy)
(z wyłączeniem banków i ubezpieczycieli)
sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 586 923,09	8 367 228,51
	– od jednostek powiązanych		
	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	10 728 842,81	8 389 445,40
	a) z opłat	10 425 578,04	8 093 014,06
	b) z działalności własnej	303 264,77	296 431,34
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	-202 382,00	-64 800,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	60 462,28	42 583,11
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B.	Koszty działalności operacyjnej	10 649 078,56	8 350 761,28
I.	Amortyzacja	3 593,77	22 470,10
II.	Zużycie materiałów i energii	5 692 228,67	3 952 789,88
III.	Usługi obce	1 464 427,03	1 595 199,34
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	215 561,02	195 935,23
	– podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 582 832,42	1 389 994,67
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	368 751,06	324 153,29
	– emerytalne	264 512,12	226 041,79
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	1 321 684,59	870 218,77
	w tym odpis na fundusz remontowy	1 195 752,06	710 671,60
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	10 649 078,56	8 350 761,28
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 437 433,29	8 135 158,83
	b) z działalności własnej	211 645,27	215 602,45
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	-62 155,47	16 467,23
	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości	-153 774,97	-64 361,66
	Wynik na działalności pozostałej	91 619,50	80 828,89
D.	Pozostałe przychody operacyjne	32 959,19	29 007,41
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV.	Inne przychody operacyjne	32 959,19	29 007,41
E.	Pozostałe koszty operacyjne	46 186,65	71 308,74
I.	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III.	Inne koszty operacyjne	46 186,65	71 308,74
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	-75 382,93	-25 834,10
G.	Przychody finansowe	96 807,16	31 618,59
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	96 807,16	31 618,59
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	1 648,37	3 413,74
I.	Odsetki, w tym:	282,80	983,84
	– dla jednostek powiązanych		

II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne	1 365,57	2 429,90
I.	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	19 775,86	2 370,75
J.	Podatek dochodowy	25 388,00	4 363,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)	11 492,16	19 207,27
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	125 833,15	61 670,61
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto (I - J - K + L-Ł)	108 728,85	40 471,09

GŁÓWNY KSIĘGOWY

18.03.2024 *Solmenia*
Agnieszka Sobiesiak
 data i podpis osoby, której powierzono
 prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

18.03.2024 *Joanna Dymagrek*
 data i podpis kierownika jednostki

Joanna Dymagrek
 PREZESA ZARZĄDU
 DYS. GZM
Janusz Słwik

[Signature]

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE ZA 2023r.

1. Nazwa spółdzielni i siedziba
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Felin” 20-281 Lublin, ul. Władysława Jagiełły 10
2. Podstawowy przedmiot działalności spółdzielni
Obsługa nieruchomości
3. Organ rejestrowy
Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS – 21-040 Świdnik, ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 18.
4. Statystyczny numer identyfikacyjny
6832 Z
5. Numer identyfikacji podatkowej
712-01-63-671
6. Czas trwania spółdzielni
nieograniczony
7. Spółdzielnia prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się 01 stycznia i kończący się dnia 31 grudnia.
8. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzenia samodzielnego sprawozdania finansowego, spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.
9. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnię działalności w okresie 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
10. Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym.

11. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia spółdzielni prawo wyboru.

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowiących nabyte prawa dokonywane są na podstawie planu amortyzacji zawierającego stawki i kwoty rocznych odpisów.

Pozostałe środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową według zasad i stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia albo według ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne.

Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Należności wątpliwe koryguje się na koniec roku obrotowego



odpisem aktualizującym, zgodnie z art. 35 b Ustawy o rachunkowości w oparciu o indywidualną ocenę prawdopodobieństwa otrzymania zapłaty.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe kosztów wycenia się według wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanych stosownie do upływu czasu z zachowaniem ostrożności .

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności.

Zobowiązania zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

- Wprowadzenie do sprawozdania
- Dodatkowe informacje i objaśnienia
- Bilans
- Rachunek zysków i strat

18.03.2024

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Sobieniak
Agnieszka Sobieniak

PREZES ZARZĄDU

Joanna Cwczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek

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

Wł.

INFORMACJA DODATKOWA**I. Informacje i objaśnienia do bilansu****1. Szczegółowy zakres zmian w majątku trwałym:**

	Rodzaj	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia w 2023r.	Zmniejszenia w 2023 r.	Stan na 31.12.2023 r.
0	Grunty	3.927.978,24		83.950,56	3.844.027,68
1	Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	47.939.994,30		1.503.761,87	46.436.232,43
2	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	251.878,54	12.295,68		264.174,22
4	Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	50.649,70			50.649,70
5	Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	101.433,94			101.433,94
6	Urządzenia techniczne	324.096,32	413.337,60		737.433,92
7	Środki transportu	195.070,61			195.070,61
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	30.013,67		63,82	29.949,85
	Razem środki trwałe	52.821.115,32	425.633,28	1.587.776,25	51.658.972,35

poz. 0. zmiana wartości gruntów wynika z wyodrębniania lokali mieszkalnych, garaży oraz miejsc postojowych

poz. 1. zmniejszenie wartości budynków i budowli wynika z ustanowienia odrębnych własności lokali w ciągu 2023 r

poz. 2. montaż ogrodzenia na placu zabaw Nivea

poz. 6 zwiększenie wartości urządzeń technicznych dotyczy zakupu dźwigu ul. Władysława Jagiełły 16

2. Szczegółowy zakres zmian w umorzeniu majątku trwałego:

Rodzaj	Umorzenie			
	01.01.2023r.	Zwiększenia w 2023 r	Zmniejszenia w 2023 r	31.12.2023 r.
Grunty	42.806,02	2.518,00		45.324,02
Budynki i lokale oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	16.330.499,61	702.259,72	463.989,07	16.568.770,26
Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	1.880,27	6.348,11		8.228,38
Maszyny, urządzenia i aparaty ogólnego zastosowania	50.649,70			50.649,70
Maszyny, urządzenia i aparaty specjalistyczne	89.465,87	4.437,27		93.903,14
Urządzenia techniczne	324.096,32	413.337,60		737.433,92
Środki transportu	195.070,61			195.070,61
Narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, gdzie indziej nie sklasyfikowane	30.013,67		63,82	29.949,85
Razem środki trwałe	17.064.482,07	1.128.900,70	464.052,89	17.729.329,88

Zmniejszenia umorzenia majątku trwałego spowodowane było ustanowieniem praw odrębnej własności lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych Zwiększenie umorzenia majątku trwałego dotyczyło naliczenia umorzenia majątku za 2023 rok.

3. Wartości niematerialne i prawne

Rodzaj	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia w 2023 r.	Zmniejszenia w 2023 r.	Stan na 31.12.2023 r.
Program komputerowy	0,00			0,00
Licencja	0,00	3.672,92	3.672,92	0,00
Razem wartości niematerialne i prawne	0,00	3.672,92	3.672,92	0,00

Zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych dotyczy zakupu licencji

Zmniejszenie spowodowane było naliczeniem umorzeniem wartości niematerialnych i prawnych.

4. Wartość gruntów użytkowanych wieczysto

Nazwa majątku	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Grunt w wieczystym użytkowaniu	167.868,00			167.868,00
Umorzenie gruntu w wieczystym użytkowaniu	42.806,02	2.518,00		45.324,02

Zwiększenie umorzenia wartości gruntu w wieczystym użytkowaniu spowodowane było naliczeniem umorzenia za 2023 rok

5. Wartość nieamortyzowanych (umarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów (w tym leasingu operacyjnego) W Spółdzielni pozycja nie występuje.

6. Wartość zobowiązań wobec Budżetu Państwa lub Gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli:

Nie występują środki trwale przyjęte od Państwa, Miasta ani Gminy.

7. Środki trwale w budowie

Nierozliczone nakłady w kwocie 168.218,82 zł. obejmują wydatki na roboty budowlane drogi przy ul. Gęsiej w Lublinie – odcinek skrzyżowania z ul. Granatową, od zjazdu na teren inwestycji oraz koszty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie tej inwestycji.

8. Struktura funduszy własnych:

Fundusz	Stan na 01.01.2023 r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023 r.
Fundusz udziałowy	234.121,90		2.100,00	232.021,90
Fundusz zasobowy	3.008.096,71	40.471,09	71.498,80	2.977.069,00
Fundusz wkładów mieszkaniowych	1.660.800,73	703.320,81	839.601,61	1.524.519,93
Fundusz wkładów budowlanych	26.534.055,96	299.564,82	1.439.542,94	25.394.077,84
Wkłady lokali użytkowych	577.466,80		10.701,53	566.765,27

Zwiększenia funduszy własnych dotyczyły, spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych, przeksięgowania lokali lokatorskich na własnościowe.

Zmniejszenia dotyczyły ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych oraz naliczenia umorzenia od majątku.

9. Propozycja podziału zysku bilansowego netto za rok obrotowy 2023 w kwocie 108.728,85 zł.

Zarząd proponuje przeznaczenie zysku bilansowego netto w kwocie 108.728,85 zł. na:

- zasilenie funduszu zasobowego,
- zasilenie funduszu remontowego nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na

- fundusz remontowy dla członków Spółdzielni,
 - pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości poprzez pokrycie wzrostu zaliczki na opłaty eksploatacyjne dla członków Spółdzielni.

10. Informacja o stanie rezerw.

Utworzono rezerwę na świadczenia pracownicze.

L.p.	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	64.800,00	214.540,70	12.158,70	267.182,00

11. Informacja o odpisach aktualizujących wartość należności:

L.p.	Treść	Stan na początek roku	Zwiększenia	Rozwiązanie	Stan na koniec roku
1.	Odpisy aktualizujące wartość należności	84.258,54	13.697,57	26.373,24	71.582,87

12. Struktura zobowiązań:

Zobowiązania	Stan na 31.12.2022 r.	Stan na 31.12.2023 r.
Zobowiązania do 1 roku:	1.495.944,05	2.162.661,70
- z tytułu dostaw i usług	1.269.790,49	1.352.414,44
- z tytułu podatków	127.885,06	152.317,94
- pozostałe zobowiązania	98.268,50	657.929,32
Zobowiązania długoterminowe,	5.402.626,13	5.444.228,62
- kredyt	5.382.793,23	5.418.659,40
- odsetki	19.832,90	25.569,22

13. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne:

Wyszczególnienie	Czynne	Bierne
Przeglądy techniczne	9.699,01	106.221,32
Wynik na GZM	24.085,32	115.038,60
Fundusz remontowy	6.967,05	2.342.014,05
Kredyt z funduszu dostępności	505.908,00	
Plac zabaw NIVEA		243.747,31
Razem	546.659,38	2.807.021,28

14. Stan funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela.

Stany funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2023

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		127.678,84
II – ul. Królowej Jadwigi 5		89.407,82
III – ul. Królowej Jadwigi 7		99.013,78
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		169.285,56
V – ul. Królowej Jadwigi 11		16.925,95
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		253.474,26

VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		126.571,76
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		155.790,42
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		213.892,87
X – ul. Władysława Jagiełły 6		5.174,47
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		105.929,38
XII - ul. Władysława Jagiełły 12		69.996,54
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16		69.791,86
XV - XXI - Garaże	6.967,05	17.228,33
ul. Pergolowa 1		185.972,15
ul. Pergolowa 3,5		335.386,64
ul. Pergolowa 4		194.709,27
ul. Jaskółcza 13		6.560,78
Osiedle Gęsia		99.223,37
Ogółem	6.967,05	2.342.014,05

15. Przychody i koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2023 roku

Nieruchomość	Wynik na 01.01.2023	Przychody z opłat 2023 r.	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruch. 2023 r.	Pożytki nieruch. netto	Wynik roku bieżącego netto		Wynik narastająco na 31.12.2023	
	Nadwyżka(+) Niedobór (-)				Nadwyżka	Niedobór	Nadwyżka	Niedobór
K. Jadwigi 1	7.775,52	168.768,97	174.183,14			5.414,17	2.361,35	
K. Jadwigi 5	10.354,78	174.787,27	180.714,30			5.927,03	4.427,75	
K. Jadwigi 7	5.573,91	180.454,23	186.107,52			5.653,29		79,38
K. Jadwigi 9	1.958,70	198.750,98	204.626,98			5.876,00		3.917,30
K. Jadwigi 11	1.507,29	149.833,11	153.978,83			4.145,72		2.638,43
K. Jadwigi 15	8.163,66	357.233,08	365.301,47			8.068,39	95,27	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 wł.	3.038,22	401.037,83	403.989,62			2.951,79	86,43	
K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 KFM	17.859,50	572.378,82	585.843,45			13.464,63	4.394,87	
Wł. Jagiełły 2	29.107,89	300.886,98	311.694,27	1.860,71		8.946,58	20.161,31	
Wł. Jagiełły 6	15.780,77	298.973,74	309.899,18	13.958,99	3.033,55		18.814,32	
Wł. Jagiełły 10	16.167,94	155.368,12	160.343,41			4.975,29	11.192,65	
Wł. Jagiełły 12	1.940,63	310.706,88	322.380,68			11.673,80		9.733,17
Wł. Jagiełły 16	8.135,22	489.380,15	496.692,88	5.308,10		2.004,63	6.130,59	
Garaże	1.266,74	59.414,50	61.699,94			2.285,44		1.018,70
Razem	128.630,77	3.817.974,66	3.917.455,67	21.127,80	3.033,55	81.386,76	67.664,54	17.386,98
Pergolowa 1	24.304,22	273.201,94	274.564,27	833,18		529,15	23.775,07	
Pergolowa 3,5	14.673,15	463.986,95	459.468,15	197,76	4.716,56		19.389,71	
Pergolowa 4	-9.771,74	327.894,48	324.152,43		3.742,05			6.029,69
Razem	29.205,63	1.065.083,37	1.058.184,85	1.030,94	8.458,61	529,15	43.164,78	6.029,69
Jaskółcza	5.326,00	363.635,78	369.630,43			5.994,65		668,65
Gęsia	42.131,87	699.536,13	738.144,12	685,40		37.922,59	4.209,28	
Posumowanie	205.294,27	5.946.229,94	6.083.415,07	22.844,14	11.492,16	125.833,15	115.038,60	24.085,32

16. Stan przeglądów technicznych rozliczonych w czasie w rozbiciu na poszczególne nieruchomości

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023	
	niedobór	nadwyżka
I – ul. Królowej Jadwigi 1		640,40
II – ul. Królowej Jadwigi 5		673,04
III – ul. Królowej Jadwigi 7		797,56
IV – ul. Królowej Jadwigi 9		611,00
V – ul. Królowej Jadwigi 11		2.204,59
VI – ul. Królowej Jadwigi 15		10.950,94
VII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 1,2)		10.050,11
VIII – ul. K. Jadwigi 19/Wł. Jagiełły 24 (bud 3,4,5)		10.585,74
IX – ul. Władysława Jagiełły 2		783,17
X – ul. Władysława Jagiełły 6		1.131,51
XI - ul. Władysława Jagiełły 10		681,68
XII - ul. Władysława Jagiełły 12		483,96
XIII - ul. Władysława Jagiełły 16		5.865,46
XV - XXI - Garaże	701,55	224,81
ul. Pergolowa 1		10.496,85
ul. Pergolowa 3,5		36.926,20
ul. Pergolowa 4		2.953,41
ul. Jaskółcza 13		6.573,10
Osiedle Gęsia	3.567,49	3.587,79
Ogółem	4.269,04	106.221,32

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

17. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia.

Nie występują

18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT:

PKO BP S.A. 3.147,05 zł.

19. Środki pieniężne na rachunkach bankowych i lokatach

PKO BP S.A. 1.629.926,14 zł.

Bank Pocztowy 1.382.304,48 zł.

Bank PEKAO S.A. 3.049.533,65 zł.

II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1. Struktura przychodów

Przychody ze sprzedaży	Rok 2022	Rok 2023
GZM:	5.371.161,07	5.979.126,63
-lokale mieszkalne	5.146.795,49	5.728.755,24
-lokale użytkowe	58.513,79	64.849,02
-garaże i miejsca postojowe	165.851,79	185.522,37
Gospodarka ciepłem	2.721.852,99	4.446.451,41
Pożytki nieruchomości	42.604,07	46.344,77
Pożytki Spółdzielni	121.500,65	130.509,41
Pozostałe przychody operacyjne	29.007,41	32.959,19
Re-faktury	132.326,62	126.410,59
Przychody finansowe	31.618,59	96.807,16
Obroty wewnętrzne	42.583,11	60.462,28

2. Kształtowanie się kosztów działalności:

Koszty	Rok 2022	Rok 2023	% 2023/2022
Amortyzacja	22.470,10	3.593,77	16 %
Energia i materiały	3.952.789,88	5.692.228,67	144%
Usługi obce	1.595.199,34	1.464.427,03	91,8 %
Podatki i opłaty	195.935,23	215.561,02	110 %
Wynagrodzenia	1.389.994,67	1.582.832,42	113,9 %
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	324.153,29	368.751,06	113,8 %
Pozostałe kwoty	870.218,77	1.321.684,59	151,9 %
Razem	8.350.761,28	10.649.078,56	127,5 %

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe:

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące środki trwałe

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Nie wystąpiły odpisy aktualizujące wartość zapasów.

5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto (zysk lub strata brutto):

L.p.	Wyszczególnienie ustaleń	Kwota
1.	Koszty według ewidencji księgowej	10.899.295,58
2.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	204.028,00
3.	Przeglądy techniczne	4.269,04
4.	Koszty podatkowe stanowiące koszt uzyskania (1-2+3-4+5)	10.699.536,62
5.	Przychody według ewidencji księgowej	10.858.609,16
6.	Przeglądy techniczne	30.725,04
7.	Korekta przychodów rozliczonych 2022r.- media	588.768,34
8.	Przychody podatkowe (7-8+9+10)	11.416.652,46
9.	Zysk brutto (11-6)	717.115,84
10.	Dochód zwolniony z opodatkowania (GZM)	583.495,98
11.	Dochód do opodatkowania (11-6-13)	133.619,86
12.	Podatek dochodowy	25.388

Spółdzielnia sporządziła rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym, który zawiera informacje o kosztach wg rodzaju.

6. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie i środków trwałych na własne potrzeby.

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

7. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

Pozycja w Spółdzielni nie występuje.

III. Objasnienia do zawartych przez jednostkę umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych.

1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi.

W Spółdzielni pozycja nie występuje.

3. Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w grupach zawodowych

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023	% 2023/2022
Pracownicy umysłowi	9,0	9,0	100 %
Konserwatorzy	4,0	4,0	100 %
Dozorcy	6,0	7,0	117 %
Razem	19,0	20,0	105 %

4. Wynagrodzenie łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorczych albo administrujących spółek handlowych za rok obrotowy.

Pozycja nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

5. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych, ze wskazaniem warunków i terminów spłaty.

Zjawisko w Spółdzielni nie występuje.

Inne istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki nie wystąpiły.

Informacja dodatkowa stanowi integralną część sprawozdania finansowego.

18.03.2024

GLÓWNY KSIĘGOWY
Sobieniak
Agnieszka Sobiesiak

PREZES ZARZĄDU

Joanna Owczarek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S GZM

Dariusz Siwek