

**REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W LUBLINIE
20-601 Lublin, ul. T. Zana 38 tel./fax 81- 525-91-49**

L.dz. 65/2018

Lublin, dnia 6 sierpnia 2018 r.

**Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Felin”
ul. Wł. Jagiełły 10
20-281 Lublin**

W wyniku zawartej w dniu 22 stycznia 2018 r. umowy nr 2/2018 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Felin” w Lublinie w dniach od 22 stycznia 2018 r. do 16 kwietnia 2018 r. miała być przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r.

Lustrator wskazany przez Związek na spotkaniu w dniu 22 stycznia 2018 r. tj. w dniu rozpoczęcia lustracji przedstawił ramową tematykę lustracji.

W spotkaniu uczestniczyli: Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Eugeniusz Bielak oraz dwaj Członkowie Zarządu tj. Pani Ewelina Galewska - Żuk i Pan Edward Wielosz, których Rada Nadzorcza wyznaczyła do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie Spółdzielni.

W toku przeprowadzania lustracji były wprowadzane przerwy i zawieszenia terminów, o których mowa w dalszej części niniejszych ustaleń.

Lustracja działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2017 r. została przeprowadzona w okresie od 22 stycznia 2018 r. do 12 lipca 2018 r. (z przerwami).

Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” objęte zostały zagadnienia ujęte w protokole lustracji, a wynikające z postanowień Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 11 lipca 2010 r. tj.:

1. Informacje wstępne o Spółdzielni oraz realizacja wniosków polustracyjnych z poprzedniej lustracji,
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni,
3. Działalność organów statutowych i ich funkcjonowanie,

4. Struktura organizacyjna służb etatowych, zatrudnienie i wynagrodzenia,
5. Stan prawny gruntów oraz ich wykorzystanie,
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali,
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
8. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni,
9. Działalność inwestycyjna w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
10. Dodatkowe zagadnienia zbadane w trakcie lustracji,
11. Rachunkowość, finanse oraz sprawozdawczość finansowa (ujęta w odrębnym protokole - tom II),
12. Informacje końcowe.

Ustalenia z badania zawarte w protokole lustracji wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorowi oraz informacji i wyjaśnień złożonych przez Prezesa Zarządu Pana Piotra Baranowskiego i Pełnomocnika Zarządu Panią Agnieszkę Sobiesiak pełniącą obowiązki Głównej Księgowej Spółdzielni oraz pracowników odpowiedzialnych za badane zagadnienie.

Lustrator sporządziła protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany przez Prezesa Zarządu Pan Piotra Baranowskiego i Pełnomocnika Zarządu Panią Agnieszkę Sobiesiak pełniącą obowiązki Głównej Księgowej w dniu 12 lipca 2018 r.

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

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratora Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 01.01.2011 r. do 31.12.2013 r.

Ustalenia lustracji wraz z 3 wnioskami polustracyjnymi został przekazane Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie (pismo Związku Rewizyjnego z dnia 28 maja 2014 r. L.dz. 78/2014).

Z ustaleniami lustracji działalności za lata 2011-2013 Zarząd Spółdzielni zapoznał Członków na Walnym Zgromadzeniu w dniu 26 czerwca 2014 r.

Z analizy dokumentów wynika, że wnioski polustracyjne zostały zrealizowane (załącznik nr 0/2 do protokołu lustracji).

Jak już wspomniano przeprowadzane badanie lustracyjne Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” za lata 2014 - 2017 było zawieszane i wznawiane przez Związek Rewizyjny, co m. in. wynikało z faktu wprowadzanych zmian w składzie osobowym Członków Zarządu oraz z faktu, iż w pewnym okresie badania Zarząd nie funkcjonował. Tak więc nie było kompetentnych osób do przedstawiania lustratorowi dokumentów niezbędnych do badania.

W dokumentacji Związku Rewizyjnego i w pismach stanowiących załączniki do protokołu lustracji kierowanych do Zarządu i Rady Nadzorczej są zawarte przyczyny i terminy zawieszania i wznawiania badania lustracyjnego działalności Spółdzielni.

Na podstawie treści protokołu zarządzający lustrację Związek Rewizyjny zgodnie z art. 93 § 1/a ustawy Prawo Spółdzielcze przekazuje Zarządowi i Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” poniższą syntezę ustaleń i wnioski polustracyjne wynikające z protokołu lustracji tj.:

1. Obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony w dniu 7 czerwca 2010 r., a następnie zarejestrowany przez Sąd Rejestrowy w Lublinie XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z 19 sierpnia 2010 r. i wpisany do KRS Spółdzielni nr 0000168822.

2. Ustalono, że nie wszystkie regulaminy wewnętrzne Spółdzielni wynikające ze Statutu zostały opracowane i uchwalone. Braki w regulaminach dotyczyły unormowań w zakresie:

- tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- zasad i trybu ustalania własności lokalu mieszkalnego w sensie prawnym,
- zasad doboru najemców lokali.

3. Organy statutowe Spółdzielni w okresie 2014 - 2017:

- Walne Zgromadzenie Członków,
- Rada Nadzorcza i Zarząd

były zwoływane prawidłowo, w ustawowych terminach, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad tych organów oraz postanowieniami Statutu.

Rada Nadzorcza - wszystkich kadencji w okresie objętym lustracją - odbyła 35 posiedzeń podejmując 76 uchwał z zakresu spraw regulaminowych bieżącej działalności gospodarczej i ekonomicznej, w tym 10 posiedzeń Rady Nadzorczej w kadencji rozpoczynającej się 13 czerwca 2017 r., na których do 31 grudnia 2017 r. podjęto 12 uchwał w sprawach: odwołań, powołań, warunków umów o pracę Członków Zarządu

oraz delegowania Członków Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji w Zarządzie, ich wynagradzania oraz innych decyzji związanych z tymi zmianami.

Zarząd Spółdzielni - w okresie objętym lustracją – reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz i zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów. W okresie objętym lustracją Zarząd odbył 123 posiedzenia, na których podjął 37 uchwał, które były zgodne z postanowieniami Statutu i Regulaminu Zarządu.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona i przechowywana właściwie.

4. Obowiązująca w Spółdzielni struktura organizacyjna z planowanej ilości 24 etatów po zmniejszeniu zatrudnienia w 2015 r. o 2,5 etatu mogłaby zapewnić warunki pełnej i prawidłowej realizacji zadań, gdyby faktyczne zatrudnienie było z nią zgodne.

Stan zatrudnienia na 31 grudnia 2017 r. wynosił 20,4 etatu tj. 85% stanu planowanego.

Dokumentacja osobowa jest prowadzona właściwie i przechowywana zgodnie z zasadami regulaminowymi.

5. Stan prawny gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię o powierzchni 11,30 ha jest uregulowany.

6. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe były prowadzone poprawnie z wyjątkiem niekompletnej dokumentacji [brak uchwał Zarządu]w sprawach przyjęć w poczet członków oraz nie skreślenia członków oczekujących, którym członkostwo wygasło z mocy ustawy w dniu 09 września 2017 r.

7. Proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Spółdzielni przebiegał zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

Do końca 2017 r. Spółdzielnia zawarła 938 aktów notarialnych w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali w tym; 738 lokali mieszkalnych, 133 garaży i 67 miejsc postojowych.

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmująca 25 nieruchomości była prowadzona właściwie. Zasoby Spółdzielni są utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym. Wszystkie budynki mieszkalne są docieplone według aktualnych norm cieplnych. Z analizy dokumentów wynika, iż 5 letni przegląd budowlany, którego termin wykonania upłynął w 2016 r. został wykonany dopiero w 2018 r.

Pozostałe przeglądy techniczne tj. roczne i 5 letni dotyczący sprawności instalacji elektrycznej i piorunochronowej były wykonane w terminach zgodnych z wymogami art. 62 Prawa budowlanego.

9. Przeprowadzona analiza umów jakie Spółdzielnia zawarła z firmami dostarczającymi media wykazała , iż umowy zostały zawarte prawidłowo i w istniejących uwarunkowaniach zapewniały optymalną ochronę interesów Spółdzielni.

10. Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadzona w trakcie lustracji wykazała, iż pomimo wzrostu cen usług i podatków w badanym okresie ich wielkość kształtowała się na zbliżonym poziomie. Ustalone wysokości opłat eksploatacji za lokale mieszkalne w latach 2014 - 2017 pozostawały w niezmiennej wysokości. W badanym okresie wystąpiły w części nieruchomości niedobory przychodów względem poniesionych kosztów, ale zakumulowana z lat poprzednich nadwyżka ewidencjonowana w systemie ciągnionym pozwoliła na ich okresowe sfinansowanie.

11. Podejmowane wspólnie przez Zarząd i Radę Nadzorczą działania windykacyjne w dostosowaniu do potrzeb Spółdzielni były skuteczne, o czym świadczy poprawa wskaźników zadłużeń i ich struktura. Niemniej jednak istnieje potrzeba kontynuacji wszelkich dozwolonych prawem działań dla zwiększenia skuteczności windykacji należności.

12. Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustalała na podstawie corocznych przeglądów technicznych budynków i budowli oraz infrastruktury technicznej zasobów oraz wniosków zgłaszanych przez członków.

13. Wyłanianie zewnętrznych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej. Zawarte przez Zarząd w okresie 2014 - 2017 umowy na realizację robót remontowych zawierały postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni

14. W rozdziale 10 protokołu lustracji zostały opisane przez lustratora zagadnienia wniesione w trakcie badania lustracyjnego, tj. w 2018 r. przez Radę Nadzorczą, Zarząd i członków Spółdzielni. Na podstawie materiałów i dokumentów udostępnionych lustracji został zbadany stan faktyczny i prawny w zakresie wniesionych spraw. Ustalenia zostały przedstawione w protokole lustracji na stronach 50 - 59.

15. Spółdzielnia wbrew treści § 139 Statutu nie stosowała przepisu art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych traktującego o przeznaczeniu pożytków z działalności gospodarczej (zysk bilansowy) na pokrycie wydatków eksploatacji (gzm) i utrzymania nieruchomości (remonty) w zakresie obciążającym członków, przeznaczając zysk bilansowy w każdym roku okresu badanego na fundusz zasobowy Spółdzielni, w związku z czym należy podejmować działania w zgodzie z postanowieniami ustawy i z treścią Statutu.

Na podstawie pisma Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” z dnia 8 maja 2018 r. L. dz. NC/18 została przeprowadzona w pierwszej kolejności lustracja częściowa obejmująca rachunkowość, finanse oraz sprawozdawczość finansową ze szczególnym uwzględnieniem sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r.

Protokół lustracji częściowej został w dniu 28 maja 2018 r. podpisany przez Prezesa Zarządu Pana Piotra Baranowskiego i Pełnomocnika Zarządu Panią Agnieszkę Sobiesiak.

Protokół lustracji częściowej został przedłożony w materiałach Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w dniach 25 - 29 czerwca 2018 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nie spełnia warunków ustawowych obligujących do obowiązkowego badania sprawozdań finansowych przez uprawniony podmiot w trybie ustawy o biegłych rewidentach i ustawy o rachunkowości, w związku z czym coroczne badania sprawozdań finansowych były dokonywane przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej.

Sprawozdania finansowe były zatwierdzane przez Walne Zgromadzenia Członków, składane w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i zapewnia jej płynność finansową.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2017, którego bilans wykazujący sumę 57.459.414,94 zł, zaś Rachunek Zysków i Strat - zysk netto w kwocie 38.714,30 zł mogło być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu członków do zatwierdzenia, a także mogło stanowić podstawę do udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za ich działalność w 2017 r.

Dla poprawy działalności statutowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych działając na podstawie

art. 93§1a ustawy Prawo spółdzielcze, przedkłada Zarządowi i Radzie Nadzorczej poniższe wnioski polustracyjne:

1. Bezwzględnie przestrzegać postanowień art. 91 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze w przedmiocie poddawania Spółdzielni lustracji pełnej przynajmniej raz na trzy lata.
2. Dostosować wewnętrzne regulaminy obowiązujące w Spółdzielni do postanowień uchwalonego Statutu.
Dotyczy to m.in. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale, Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody z podziałem na ich źródła zasilania oraz Regulaminu przetargów robót wykonywanych przez wykonawców z zewnątrz.
3. Wyeliminować nieprawidłowości jakie miały miejsce przy zawieraniu umów i określaniu wynagrodzeń dla Członków Rady Nadzorczej kierowanych do czasowego pełnienia funkcji w Zarządzie Spółdzielni.
4. Decyzje Rady Nadzorczej wiążące Zarząd i członków podejmować w trybie i formie uchwał oraz dokumentować wpisami do protokołów posiedzeń.
5. Z prowadzonego w Spółdzielni Rejestru wykreślić członków oczekujących, których członkostwo ustało z mocy postanowień znowelizowanej w dniu 20 lipca 2017 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze.
6. Przyjęcia w poczet członków Spółdzielni dokonywać w formie uchwał Zarządu.
7. Sporządzać plan gospodarczo-finansowy na dany rok obejmujący: koszty, przychody i przewidywane wyniki w zakresie:
 - gospodarki eksploatacyjnej zasobów – plan poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem rodzaju lokali i zbiorczo,
 - gospodarki cieplnej z uwzględnieniem regulaminowego rozdziału lub łączenia kosztów i przychodów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w obrębie wspólnego źródła zasilania,
 - gospodarki remontowej – plan rzeczowo-finansowy nieruchomości obejmujący akumulację środków, poziom i kierunek wydatków i zbiorczo.
8. Uchwalać plany rzeczowo-finansowe remontów w Spółdzielni z uwzględnieniem posiadanych środków na ten cel przez poszczególne nieruchomości.
9. Kontynuować działania windykacyjne w celu dalszej poprawy ściągalności opłat eksploatacyjnych i czynszów od członków i użytkowników lokali.

10. Ustalić przez Zarząd Spółdzielni stawkę roboczogodziny za usługi wykonywane przez konserwatorów na rzecz działalności poza eksploatacyjnej oraz na rzecz członków i użytkowników lokali.
11. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni rozliczać stosownie do postanowień Statutu w zgodności z treścią art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 25 ust. 5 Instrukcji w sprawie lustracji organizacji spółdzielczych uchwalonej przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 1 lipca 2010 r. (Uchwała Nr 9/2010), Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia informację o powyższych ustaleniach lustracji.

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

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

Z poważaniem
Zarząd
Regionalnego Związku
Rewizyjnego Spółdzielni
Mieszkaniowych
w Lublinie