

L.dz. 13/2022

Lublin, dnia 5 stycznia 2022 r.

~~Zarząd i Rada Nadzorcza~~  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**„Medyk”**  
**ul. Ułanów 25**  
**20-554 Lublin**

W wyniku zawartej w dniu 25 sierpnia 2021 r. Umowy Nr 17/2021 pomiędzy Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie, a Spółdzielnią Mieszkaniową „Medyk” w Lublinie w dniach od 6 września 2021 r. do dnia 30 listopada 2021 r. została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna obejmująca całokształt prowadzonej działalności przez Spółdzielnię za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 r., tj. za cały okres od poprzedniej lustracji.

Lustracją Spółdzielni Mieszkaniowej „Medyk” w Lublinie objęte zostały zagadnienia wynikające z postanowień „Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych” uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 7 lipca 2020 roku Uchwałą Nr 10/2020 oraz tematyki lustracji przyjętej przez Zarząd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w dniu 27 października 2020 r. oraz ujęte w protokole lustracji, jak następuje:

1. Informacje wstępne dotyczące Spółdzielni,
2. Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni,
3. Działalność organów samorządowych Spółdzielni.
4. Organizacja wewnętrzna służb etatowych Spółdzielni, zatrudnienie i zasady wynagradzania.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.
9. Realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.
10. Rachunkowość, gospodarka finansowa i sprawozdawczość finansowa.

Ustalenia lustracji zawarte w protokole wynikają z faktów zawartych w dokumentach przedłożonych lustratorom oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni.

Lustratorzy sporządzili protokół, który został bez zastrzeżeń podpisany w dniu 6 grudnia 2021 r. przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Medyk” w Lublinie.

Protokół lustracji wraz niniejszą syntezą ustaleń lustracyjnych stanowi integralną całość.

Poprzednia lustracja pełna Spółdzielni została przeprowadzona przez lustratorów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie i obejmowała okres jej działalności od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r.

Ustalenia lustracji zostały przedłożone Zarządowi i Radzie Nadzorczej przez Związek Rewizyjny (pismo Związku Rewizyjnego z dnia 29 października 2018 r. L.dz. 81/2018).

**Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie nie formułował wniosków polustracyjnych.**

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 30 maja 2019 r. Zarząd Spółdzielni zapoznał Członków z ustaleniami lustracji pełnej.

**Była to jedyna kontrola z zewnątrz w latach 2018 – 2020 przeprowadzona w Spółdzielni Mieszkaniowej „Medyk” w Lublinie.**

Prowadzona obecnie lustracja pełna działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Medyk” w Lublinie – jak wynika z treści protokołu – wykazała, co następuje:

1. w okresie objętym lustracją, obowiązujący w Spółdzielni Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dniu 20 sierpnia 2015 roku ze zmianami wprowadzonymi przez Walne Zgromadzenie Członków odbyte w dniu 10 maja 2018 r. Nowy Statut wraz z jego jednolitym tekstem zarejestrowany został w KRS Spółdzielni.

Statut jest zgodny z postanowieniami ustaw spółdzielczych.

2. Regulaminy wewnętrzne obowiązujące w Spółdzielni zostały uchwalone i zatwierdzone przez statutowo uprawnione organy. Ich treść została dostosowana do postanowień obowiązujących przepisów prawa.

3. Organy statutowe Spółdzielni.

Organami samorządowymi Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie
- 9-osobowa Rada Nadzorcza
- 3-osobowy Zarząd

a) Walne Zgromadzenia odbyte w latach objętych lustracją, były zwoływane w terminie, podejmowały uchwały i decyzje zgodnie z regulaminami obrad wynikających z postanowień Statutu i nie wykraczały poza kompetencje Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym, tj. w latach 2018 – 2020 w Spółdzielni odbyły się dwa Walne Zgromadzenia – w 2018 i w 2019 roku. W 2020 r. Walne Zgromadzenie nie odbyło się ze względu na pandemię COVID-19.

b) Rada Nadzorcza w latach 2018 – 2020 odbyła ogółem 14 protokołowanych posiedzeń, na których podjęła 24 uchwały.

Zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Medyk” w Lublinie, a w szczególności sprawami ekonomicznymi oraz wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej.

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały **były prawidłowe pod względem formalnym i merytorycznym**, a ich realizacja przez Zarząd Spółdzielni była systematycznie kontrolowana przez Radę Nadzorczą.

c) Zarząd Spółdzielni – w okresie objętym lustracją – zajmował się sprawami, które nie były zastrzeżone do kompetencji innych organów i właściwie reprezentował Spółdzielnię

Zarząd Spółdzielni – w okresie objętym lustracją – odbył ogółem 24 protokołowane posiedzenia, na których podjął 13 uchwał.

Podjęte przez Zarząd Spółdzielni uchwały i decyzje były zgodne z postanowieniami Statutu i Regulaminu Zarządu.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości czy uchybień w funkcjonowaniu organów samorządowych Spółdzielni.

Dokumentacja z prac organów statutowych Spółdzielni była prowadzona przejrzysto, prawidłowo i w sposób właściwy przedstawiała treść ich obrad i podjęte uchwały oraz jest przechowywana zgodnie z zasadami określonymi w regulaminach poszczególnych organów Spółdzielni.

4. Obowiązujący w Spółdzielni schemat organizacyjny zatwierdza Rada Nadzorcza przy zatwierdzaniu planu kosztów i opłat podejmując w tej sprawie stosowne uchwały.

Schemat organizacyjny należy uaktualnić.

Ilość 7 etatów zapewniała warunki właściwej realizacji zadań statutowych Spółdzielni.

Postanowienia obowiązującego Regulaminu Pracy oraz Kodeksu Pracy były przestrzegane w okresie objętym lustracją.

Dokumentacja osobowa pracowników zatrudnionych w Spółdzielni była prowadzona właściwie.

Wynagrodzenia zgodne z obowiązującymi regulaminami.

5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest uregulowany. Spółdzielnia w swoim władaniu na koniec 2020 r. posiadała ogółem 4,26 ha gruntów, w tym:

- 3,44 ha w całości zabudowanych,
- 0,81 ha nie nadających się do zabudowy.

Spółdzielnia posiada notarialnie ustanowione prawo własności do 2,92 ha oraz 0,53 ha z prawem wieczystego użytkowania.

6. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe były prowadzone i dokumentowane właściwie. Spółdzielnia w tym zakresie prowadzi w sposób prawidłowy przewidziane prawem rejestry, a zmiany dot. praw członkowskich były przeprowadzane w ramach istniejących i zasobów i nie budzą zastrzeżeń.

7. Dotychczasowy proces związany z ustanawianiem odrębnej własności lokali, przebiega zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

W latach 2018 - 2020 Spółdzielnia zawarła 8 aktów notarialnych odrębnej własności.

Do końca 2020 roku wyodrębnionych zostało 142 lokale mieszkalne, co stanowi 45,8% ogółu lokali mieszkalnych.

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona na bazie 8 budynków mieszkalnych o 310 lokalach mieszkalnych, 12 lokalach użytkowych oraz 163 garażach. Spółdzielnia poza budynkami mieszkalnymi posiada 1 budynek usługowy przy ul. Ułanów 13.

1) Przeprowadzony w trakcie lustracji przegląd zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym.

Otoczenie wokół budynków, dojścia do klatek, ciągi pieszo – jezdne, parkingi i plac zabaw w zakresie ładu i porządku są utrzymane w należytej czystości.

W pomieszczeniach ogólnego użytku (klatki schodowe, korytarze i piwnice), jak też na terenach wokół budynków utrzymany jest porządek i czystość.

W altanach śmietnikowych ustawiane są pojemniki do selektywnej zbiórki śmieci. Wokół altan śmietnikowych jest czysto.

2) Dokumentacja techniczna obiektów.

Sprawdzona dokumentacja techniczna i administracyjna budynków Spółdzielni – o których mowa w protokole lustracji – wykazała, że:

- Książki obiektów budowlanych były prowadzone właściwie. Wpisy były dokonywane przez osoby uprawnione i na bieżąco prowadzone zgodnie z postanowieniami art. 64 Prawa budowlanego.

- przeglądy techniczne:

a) roczne: - przewodów kominowych oraz instalacji wentylacyjnej

b) pięcioletnie - instalacji elektrycznej i piorunochronowej budynków,

- przeglądy gazowe,

- sprawności technicznej i wartości użytkowej budynków mieszkalnych,

były wykonywane w Spółdzielni w zakresie i terminach zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia.

3) Przeprowadzona analiza umów jakie Spółdzielnia zawarła z firmami dostarczającymi media wykazała, iż umowy zostały zawarte prawidłowo i zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni.

4) Analiza kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – przeprowadzona w trakcie lustracji wykazała, że pomimo wzrostu cen usług w okresie objętym lustracją – kształtowały się one na zbliżonym poziomie. Zarząd prowadził oszczędną gospodarkę, co pozwoliło zapewnić względną równowagę pomiędzy osiąganymi przychodami, a ponoszonymi kosztami eksploatacji.

W latach 2018 i 2020 występowała nadwyżka przychodów względem poniesionych kosztów na eksploatacji „GZM”. W roku 2019 nastąpił niedobór przychodów względem poniesionych kosztów.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uzyskana na eksploatacji w latach 2018 – 2020 nadwyżka bądź niedobór przychodów względem poniesionych kosztów przenoszone do rozliczenia w roku następnym.

5) Stawka opłat eksploatacyjnych w latach 2018 – 2020 kształtowała się na zbliżonym poziomie od 1,26 za 1 m<sup>2</sup> p.u. w 2018 do 1,70 zł za 1 m<sup>2</sup> p.u. w 2020 r.

6) Windykacja należności.

W okresie objętym lustracją podejmowane i prowadzone były przez Spółdzielnię skuteczne działania windykacyjne w stosunku do zadłużonych lokali.

Z analizy dokumentów wynika, iż w 2020 r. należności członków i użytkowników lokali mieszkalnych wyraźnie spadły w stosunku do roku 2018 zarówno w wymiarze finansowym jak też i procentowym i poziom ten jest stosunkowo niski.

Ogółem zadłużenie od lokali mieszkalnych wynosi 4,62% opłat rocznych.

Poziom zadłużenia od lokali użytkowych jest dość wysoki i wynosi 17,6% - należy zintensyfikować działania windykacyjne.

#### 9. Gospodarka remontowa.

1) Potrzeby remontowe Spółdzielnia ustala na podstawie przeglądów stanu technicznego budynków i infrastruktury technicznej w poszczególnych nieruchomościach i ujmowane są w zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą planach prac remontowych.

W latach 2018 – 2020 Spółdzielnia na remonty zasobów poniosła wydatki na łączną kwotę 1 015 714,08 zł.

Największymi pozycjami wydatków na remonty były docieplenia ścian zewnętrznych, remonty dachów oraz roboty drogowe.

Z analizy dokumentów wynika, iż wydatki poniesione na remonty w latach objętych lustracją, tj. 2018 – 2020 miały pełne uzasadnienie potwierdzone decyzjami Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

2) Wyłanianie zewnętrznych wykonawców robót remontowych dokonywane było w Spółdzielni z zachowaniem formy przetargowej.

**Przebiegi przetargów, wybór oferentów i szczegółowe określenie zakresów robót remontowych były w Spółdzielni udokumentowane prawidłowo zgodnie z postanowieniami Regulaminu.**

Zawarte przez Zarząd Spółdzielni w latach 2018 – 2020 umowy na realizację robót remontowych – o których mowa w protokole lustracji – **zawierały postanowienia dostatecznie zabezpieczające interes Spółdzielni.**

**Do gospodarki remontowej lustracja nie wnosi zastrzeżeń.**

#### 10. Rachunkowość, finanse i sprawozdawczość finansowa.

1) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Medyk” w Lublinie **nie podlega obowiązkowi poddawania sprawozdań finansowych do badania w trybie ustawy o biegłych rewidentach.**

2) W ramach niniejszej lustracji, stosownie do przyjętych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie zasad lustracji, badaniem lustracyjnym dokonany przez lustratora posiadającego również tytuł biegłego rewidenta, objęte zostały zagadnienia rachunkowości, finansów oraz sprawozdanie finansowe za 2020 rok.

3) Na podstawie badania lustracyjnego rachunkowości i sprawozdania finansowego za 2020 r. zostały sformułowane następujące stwierdzenia:

- Spółdzielnia posiada wewnętrzne unormowania prawne dotyczące rachunkowości, kontroli wewnętrznej i obiegu dokumentów.
- Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z przyjętymi do stosowania w Spółdzielni zasadami polityki rachunkowości zgodnej

z postanowieniami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zasady polityki rachunkowości wymagają uzupełnienia o stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 r.

- Sprawozdania finansowe sporządzane były na podstawie prawidłowo prowadzonych zgodnie z przyjętymi zasadami polityki rachunkowości oraz zakładowym planem kont i zamkniętych na koniec roku ksiąg rachunkowych i rzetelnie odzwierciedlają stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

- 4) Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w okresie objętym lustracją była zadowalająca.

**Spółdzielnia w latach 2018 – 2020 prawidłowo gospodarowała środkami finansowymi będącymi w jej dyspozycji i na bieżąco regulowała zobowiązania wobec budżetu i kontrahentów oraz posiadała dobrą płynność finansową.**

- 5) Sprawozdania finansowe Spółdzielni za 2018 r. zostało terminowo zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie. Sprawozdania finansowe za 2019 i 2020 rok (z racji panującej pandemii) były złożone drogą elektroniczną do Repozytorium Dokumentów Finansowych KRS.

- 6) Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2020, którego bilans wykazuje sumę 14 185 819,75 zł, zaś rachunek zysków i strat za 2020 r. wykazuje zysk netto w kwocie 79 789,08 zł, sporządzone zostało na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, rzetelnie odzwierciedla stan majątkowy i finansowy Spółdzielni i może być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia, a także może stanowić podstawę do udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za ich działalność w 2020 roku.**

#### Podsumowanie:

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji, stwierdza się, iż działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Medyk” w Lublinie w badanym okresie tj. w latach 2018 - 2020 była prowadzona prawidłowo pod względem legalności, gospodarności i rzetelności.

Drobne uwagi lustratorów o charakterze organizacyjno-porządkowym były w trakcie lustracji omawiane z Członkami Zarządu i zostały uwzględnione.

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

1. Dokonać analizy, a następnie stosownych korekt w zasadach polityki rachunkowości z uwzględnieniem zarówno w tych zasadach jak i w księgach rachunkowych postanowień Komitetu Standardów Rachunkowości z 20.10.2015 r., zmian w ustawie o rachunkowości oraz warunków pandemii.
2. Treść niektórych zdeaktualizowanych regulaminów dostosować do postanowień aktualnie obowiązującego Statutu z 2018 r.
3. Podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia dokonać uzupełnienia Rady Nadzorczej do ilości wymaganej w Statucie.
4. W sprawach ważnych podejmować stosowne uchwały np. uchwała Walnego Zgromadzenia o powołaniu Rady Nadzorczej, uchwała Zarządu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia.
5. Dokonać zapisu w Statucie dotyczącego kompetencji organu samorządowego do wykreślenia z rejestru członków.
6. Zintensyfikować działania windykacyjne wobec właścicieli i użytkowników lokali użytkowych.

Związek Rewizyjny przypomina, iż stosownie do postanowień § 23 ust. 7 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Organizacji Spółdzielczych uchwalonych przez Zgromadzenie Ogólne Krajowej Rady Spółdzielczej w dniu 7 lipca 2020 r. (Uchwała Nr 10/2020), Zarząd spółdzielni obowiązany jest zamieścić w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) informację o wnioskach wynikających z protokołu przeprowadzonej lustracji działalności spółdzielni

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

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

Z poważaniem

Zarząd  
Regionalnego Związku  
Rewizyjnego Spółdzielni  
Mieszkaniowych  
w Lublinie